



GESCHÄFTSBERICHT

Baugenossenschaft Finkenwärder-Hoffnung eG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

Gründung: 11.12.1921

Eintragung im Genossenschaftsregister: GnR 355

Gegenstand der Genossenschaft:

Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute,
sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung
der Mitglieder der Genossenschaft.

WOHNEN IM SÜDEN VON HAMBURG



Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen	5
Organe der Genossenschaft	6
Vorwort des Vorstandes	7
Bericht des Vorstandes	10-23
Lagebericht	24-27
Bilanz zum 31. Dezember 2019	28-29
Gewinn- und Verlustrechnung	30
Anhang des Jahresabschlusses	31-35
Bericht über die gesetzliche Prüfung	36
Bericht des Aufsichtsrates	37
Wohnungsbestand	38-39
Verzeichnis der Vertreter	40-41
Nachruf	42
Impressum	43



Kennzahlen

		2017	2018	2019
Bilanzsumme	Mio. €	89,1	100,0	103,2
Umsatzerlöse	Mio. €	13,3	13,4	13,6
Eigenkapital	Mio. €	33,0	35,2	37,1
Eigenkapitalquote	%	37,1	35,2	36,0
Geschäftsguthaben	Mio. €	6,1	6,3	6,3
Rücklagen	Mio. €	26,7	28,7	30,6
Zahl der Mitglieder		2.783	2.830	2.829
Zahl der eigenen Wohnungen		2.108	2.127	2.089
Sonstige Objekte		914	930	918
Fluktuationsrate	%	8,1	9,0	9,5





Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung

75 Vertreter vertreten 2.829 Mitglieder

Aufsichtsrat

Günter Rolf	Vorsitzender
Dieter Oellrich	stellvertretender Vorsitzender
Heinz Jasper	Schrifführer
Jens Meyer	
Bernd Strehlow	
Peter von der Heide	

Vorstand

Christoph Wiese
Torben Schulte

Stand Mai 2020

Vorwort des Vorstandes

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Geschäftspartner,

unsere Geschäftsstrategie wird nicht durch die Erzielung möglichst hoher Mieten und maximaler Gewinne dominiert. Zweck der Genossenschaft ist nach § 2 Abs. 1 der Satzung die Förderung ihrer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Dabei steht die kontinuierliche Verbesserung und langfristige Bewirtschaftung des Bestandes mit Hilfe der erreichten Ertragssteigerungen im Vordergrund, um damit die Wohnqualität und die Wohnzufriedenheit für die Mitglieder nachhaltig zu erhöhen und die Vermietung dauerhaft sicherzustellen. Wir erhalten unser genossenschaftliches Vermögen und sichern es langfristig, auch für die Reinvestition und die weitere Optimierung unseres Bestandes.

Zukunft zu gestalten und den Förderauftrag generationenübergreifend zu erfüllen erfordert auch vorhandene Bestände in einen modernen, energetisch sinnvollen und an die sich wandelnden Wohnbedürfnisse angepassten Zustand zu versetzen und zu erhalten. So wurden im Geschäftsjahr 2019 hohe Investitionen für Instandhaltungen und Modernisierungen, z. B. für energetische Maßnahmen, im Wohnungsbestand getätigt. Entsprechendes werden wir auch in den kommenden Jahren nachhaltig fortführen, um u. a. dem Anspruch des qualitativ hochwertigen zeitgemäßen Wohnens sowie der Erhaltung des Wohnungsbestandes für unsere Mitglieder nachzukommen.

Neubauvorhaben werden wir auch in der Zukunft weiter vorantreiben, da die Nachfrage am Wohnungsmarkt nach qualitativ guten wie bezahlbaren Wohnungen in Hamburg unverändert hoch und Hamburg nach aktuellen Berechnungen eine wachsende Stadt ist. Vorhandene Bestände können durch Neubauten sinnvoll ergänzt werden. Hierbei geht es nicht nur um die Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen auf unseren eigenen Grundstücken, sondern auch darum, neue attraktive Standorte für unsere Genossenschaft zu erschließen und so in den Wohnquartieren unserer Genossenschaft ein nachhaltiges genossenschaftliches Wohnangebot zu platzieren. Auch die Substanz mancher Gebäude lässt eine sinnvolle Modernisierung nicht zu, so dass Altsubstanz abgerissen wird. Diese Vorhaben tragen zur dauerhaften Stabilität von Nachbarschaften bei und wirken sich damit positiv über das jeweilige Quartier hinaus aus. So haben wir beispielsweise langjährig erforderliche Bauvorbereitungsmaßnahmen für einen Neubau mit 46 freifinanzierten Wohnungen nebst Tiefgarage in der Hoppenstedtstraße in Eißendorf abgeschlossen und eine Baugenehmigung im Geschäftsjahr 2019 erwirkt; ein Abriss von Bestandsgebäuden

wurde im Herbst 2019 nach einer erfolgten sozialverträglichen Entmietung durchgeführt. Im Frühjahr 2020 wurde mit dem Bau begonnen. Ende des Geschäftsjahres 2021 sollen die Wohnungen unter heutigen Voraussetzungen an die zukünftigen Mieter übergeben werden.

Unsere Planungen setzen wir auf die vorhergehenden erfolgreichen Geschäftsjahre auf. Wir blicken uneingeschränkt in die Zukunft. Risiken für die erfolgreiche Entwicklung unserer Genossenschaft sind auch für 2020 und die Folgejahre nicht erkennbar. Wir werden an unserer zukunftsorientierten Geschäftspolitik nachhaltig festhalten sowie die genossenschaftlichen Ideale weiterverfolgen.

Das Geschäftsjahr 2019 spiegelt eine geordnete wirtschaftliche Lage wieder. Auch eine hohe Wohnzufriedenheit der Mitglieder ist erneut zu verzeichnen. Das Eigenkapital wurde positiv verstärkt, die Bilanzsumme ist weiter angestiegen und der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2019 beträgt rund € 2,1 Mio.

Wir danken an dieser Stelle unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre Tatkraft und ihr Engagement, durch die der tägliche Geschäftsbetrieb sowie der Service für unsere Mitglieder erst möglich werden und zum positiven Gesamtergebnis beigetragen hat. Ebenfalls danken wir dem Aufsichtsrat und allen Mitgliedern sowie Geschäftspartnern für die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Hamburg, im Mai 2020

Baugenossenschaft
Finkenwärder-Hoffnung eG



Christoph Wiese



Torben Schulte





Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2019

Staat erzielt Rekordüberschuss

Deutschland konnte nach den bisher vorliegenden Zahlen auch 2019 ein Wirtschaftswachstum verzeichnen – und damit das zehnte Jahr in Folge.

Verglichen mit den letzten Jahren hat das Wachstum jedoch an Schwung verloren. 2014, 2016 und 2017 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um jeweils mehr als 2 % gestiegen. 2015 und 2018 schlossen mit einem Plus von immer noch 1,7 bzw. 1,5 % ab.

Dagegen ist das preis- / kalenderbereinigte BIP im abgelaufenen Jahr 2019 um gerade 0,6 % gestiegen und lag damit deutlich unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre (+ 1,3 %).

Während im ersten Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahresquartal noch ein relativ starker Anstieg der Wirtschaftsleistung gemessen wurde (kalenderbereinigt + 1,0 %), fiel der Zuwachs im zweiten und dritten Quartal deutlich geringer aus (+ 0,3 bzw. 0,5 %).

Hauptgrund für die schwächere Entwicklung waren Rückgänge auf der Entstehungsseite des BIP. So ist die Wirtschaftsleistung im produzierenden Gewerbe, das für ein Viertel der Gesamtwirtschaft steht, deutlich zurückgegangen (– 3,6 %). Vor allem der schwache Beitrag der Automobilindustrie hinterließ Spuren. In Gegensatz dazu kamen deutlich positive Beiträge von der Dienstleistungsseite und insbesondere vom Baugewerbe (+ 2,9 % bzw. 4,0 %). Vor allem der Wohnungsbau erweist sich damit erneut als wesentliche Stütze der noch positiven wirtschaftlichen Entwicklung.

Zur wirtschaftlichen Entwicklung haben sowohl die Binnen- nachfrage als auch der Export beigetragen. Allerdings nahm der Export nicht mehr so stark zu wie in den Vorjahren (preisbereinigt + 0,9 %). Dagegen wurden im Vorjahresvergleich mehr Waren und Dienstleistungen importiert (+ 1,9 %).

Das wirtschaftliche Wachstum in 2019 wurde wesentlich vom Konsum gestützt. Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 1,6 % über dem Vorjahr, die des Staates stiegen sogar um 2,5 %. In beiden Bereichen fiel der Anstieg stärker aus als in den beiden Vorjahren.

Die Bruttoanlageinvestitionen legten kräftig zu. Preisbereinigt stiegen die Bauinvestitionen im Vorjahresvergleich um 3,8 %. Haupttreiber waren der Wohnungs- und der Tiefbau. Auch die Investitionen in Forschung und Entwicklung stiegen im Vorjahresvergleich deutlich (+ 2,7 %). Weniger dynamisch war hingegen die Entwicklung der Ausrüstungsinvestitionen (Maschinen/ Geräte/ Fahrzeuge). Hier lag das Plus bei nur 0,4 %.

Die Bruttoinvestitionen insgesamt (Bruttoanlageinvestitionen inkl. Vorratsveränderung) war im Jahresvergleich 2019/2018 sogar rückläufig (– 1,7 %). Ursächlich ist die schwache Industrieproduktion bei gleichzeitig noch gestiegenen Exporten.

Auf der Verteilungsseite ist erneut ein deutlicher Anstieg bei den Arbeitseinkommen festzustellen (+ 4,5 % jeweils in 2018/2019). Unternehmens- und Vermögenseinkommen waren das zweite Jahr in Folge rückläufig (– 0,5 bzw. – 2,9 %).

Insgesamt belasten ganz grundsätzlich Unsicherheiten im außenwirtschaftlichen Bereich (Handelskonflikte, Brexit und geopolitische Konflikte) sowie anstehende Strukturveränderungen u. a. in der Automobilindustrie) das wirtschaftliche Klima.

Der Staat kann nach vorläufigen Berechnungen auch 2019 – und damit das achte Mal in Folge – einen deutlichen Überschuss verbuchen (+ 49,8 Mrd. Euro). An das Rekordergebnis des Jahres 2018 konnte aber nicht angeknüpft werden (62,4 Mrd. Euro). Der größte Anteil des Überschusses entfällt auf den Bund (19,2 Mrd.). Die Länder folgen mit 13,3 Mrd. Euro. Auch die Sozialversicherungen verzeichnen ein Plus (10,7 bzw. 6,6 Mrd. Euro).

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit immer noch 10,6 % der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,4 % (Vorjahr 1,1 %). Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfallen 3,9 % der Bruttowertschöpfung.

Die unterdurchschnittliche Entwicklung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Branche im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2019 eine Bruttowertschöpfung von 326,7 Mrd. Euro (nach 315,9 | 308,6 bzw. 305,2 Mrd. in den Vorjahren). 2019 waren 430.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt.

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Das Bauvolumen insgesamt hat 2019 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlicher zugelegt (430,2 Mrd. Euro bzw. + 8,7 %). Gestützt wird die Entwicklung wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2019 laut DIW rund 244,6 Mrd. Euro (+ 8,8 % gegenüber dem Vorjahr). 78,5 Mrd. bzw. 166,1 Mrd. Euro entfielen 2019 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 71,7 bzw. 153,1). Der öffentliche Bau legte um 11,2 % und der Wirtschaftsbaubau um 7,4 % zu (60,7 bzw. 124,9 Mrd. Euro). Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Folge der zuletzt zwar leicht gesunkenen, aber immer noch historisch hohen Kapazitätsauslastung (bei 80 %) auf der bauausführenden Seite, sind steigende Preise für Bauleistungen. So lagen die Preise für konventionell gefertigte Wohngebäude im November 2019 (letzter Datenstand) 3,8 % über dem Vorjahresmonat. Im Vergleich zum August 2019 erhöhten sich die Preise im November 2019 um 0,5 %.

Rohbauarbeiten sind von November 2018 bis November 2019 um 3,6 % teurer geworden. Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten kosteten 4,1 %, Erdarbeiten 5,2 % und Zimmer- und Holzbauarbeiten 2,5 % mehr. Die Preise für Ausbauarbeiten legten im Vergleichszeitraum 3,9 % zu. Heizanlagen- und zentrale Wassererwärmungsanlagen wurden 4,0 %, Nieder- und Mittelspannungsanlagen 4,9 % und Metallbauarbeiten 4,3 % teurer. Wärmedämm-Verbundsysteme legten um 4,2 % zu. Ebenso verteuerten sich Instandhaltungsarbeiten (ohne Schönheitsreparaturen) um 4,1 %. Zum Vergleich: Die allgemeine Teuerung/Inflation im Gesamtjahr 2019 lag nach letzten Berechnungen bei 1,4 %.

Zugelegt haben sowohl die Lohn- als auch die Materialkosten. Nicht zuletzt mit Hinweis auf den in der Branche besonders ausgeprägten Fachkräftemangel wird sich die Entwicklung absehbar fortsetzen – die jüngste Tarifeinigung weist die Richtung (+ 5,7 %). Zusätzlich befeuert wird die Entwicklung durch staatliche Impulse wie Baukindergeld und Sonder-AfA.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind (weiter) auf sehr niedrigem Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Allerdings sind auch die im Wohnungsbau noch erzielbaren Renditen deutlich gesunken (gerade in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage). Setzt sich diese Entwicklung fort, sind Rückgänge beim Wohnungsbau nicht auszuschließen. Bereits jetzt ist eine teilweise Verlagerung der Investitionstätigkeit weg von den Metropolen festzustellen.

Die hohe Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine gute Wohnraumnachfrage – insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2020 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft grundsätzlich noch positiv. Belastungen gehen weiter von der laufenden Debatte um immer weitergehende ordnungsrechtliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt aus.

2019 Plus bei den Baugenehmigungen Mehr genehmigte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

2019 wurden nach bisherigem Stand (November) 319.200 Wohnungen genehmigt (+ 1,3 % bzw. 4.000 gegenüber Vorjahreszeitraum). Für das Gesamtjahr 2019 wird mit ca. 360.000 Genehmigungen gerechnet. 2018 wurden 346.800 Genehmigungen erteilt (davor 347.900).

Bis November 2019 entfielen auf den reinen Neubau 275.000 Genehmigungen (+ 0,2 % oder 600 gegenüber Vorjahreszeitraum), 163.500 Einheiten davon in Mehrfamilienhäusern (+ 0,9 % oder 1.473). Nach Rückgängen in den Vorjahren wurden wieder mehr Ein- und Zweifamilienhäuser genehmigt – insgesamt 83.600 (+ 1,5 bzw. 0,9 %). Mit 75.500 leicht rückläufig war die Zahl der genehmigten Eigentumswohnungen (– 1,7 %).

Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen steigen. Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bei rund 350.000 bis 400.000 Wohnungen (davon rund 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau, 60.000 im preisgünstigen Marktsegment).

Der gesamtdeutsche Wohnungsbestand ist nach letztem Datenstand auf 42,2 Mio. Einheiten angewachsen (darunter ca. 1,2 Mio. Sozialwohnungen). Statistisch stehen jedem Einwohner 46,7 m² Wohnfläche zur Verfügung (ein neuer Höchstwert). Gleichwohl leben 7 % der Bevölkerung in einer überbelegten Wohnung (zu wenige Zimmer im Verhältnis zur Haushaltsgröße). In den Städten lag der Anteil mit durchschnittlich 11 % deutlich höher als in ländlichen Gebieten.

Gebremst wird die bauliche Entwicklung nach wie vor durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken sowie Kapazitätsengpässe in der kommunalen Bauleitplanung und auf der bauausführenden Seite (Baugewerbe/Handwerk). Gestützt wird die Bautätigkeit durch die anhaltenden Wohnungsnachfragen und das weiterhin sehr niedrige Zinsniveau.



Fertigstellungen weiter unter Bedarf

Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen frühestens Mitte Mai 2020 vor. Gerechnet wird mit etwa 310.000 für das Gesamtjahr 2019. 310.000 Fertigstellungen erwartet der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie auch für 2020. Tatsächlich realisiert wurden laut Statistischem Bundesamt in 2018 = 285.900, 2017 = 284.800, 2016 = 277.700, 2015 = 247.700 Einheiten.

Trotz steigender Tendenz ist eine Deckung des prognostizierten Neubaubedarfs auch angesichts der weitgehend ausgelasteten Kapazitäten auf der bauausführenden Seite wenig wahrscheinlich. Fertigstellungen in der von der Bauindustrie genannten Größenordnung gab es zuletzt 2001 (326.200 bei 348.300 Genehmigungen im Vorjahr).

Wachsender Bauüberhang

Ein Indiz für fehlende Kapazitäten ist der hohe Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnene bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen). Derzeit warten 693.300 genehmigte Wohnungen auf ihre Fertigstellung (davor 653.000). Damit setzte sich der seit 2008 anhaltende Anstieg fort. Damals belief sich der Bauüberhang auf 320.000 Einheiten.

Bevölkerung wächst – allein durch Zuwanderung

Die Bevölkerung in Deutschland ist nach letztem verfügbaren Datenstand für 2019 auf 83,2 Mio. und damit einen neuen Höchststand gewachsen (+ 200.000). Gleichzeitig ist das der geringste Zuwachs seit 2012. Die Jahre 2003 bis 2010 waren noch von Bevölkerungsrückgängen geprägt (81,75 Mio. in 2010). Bevölkerungsrückgänge gab es zuletzt ausschließlich in einzelnen ostdeutschen Bundesländern und dem Saarland.

Die positive Bevölkerungsentwicklung stützt sich weiterhin und ausschließlich auf die Zuwanderung. Ohne Wanderungsgewinne würde die Bevölkerung seit 1972 schrumpfen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war seither negativ (Geburten versus Sterbefälle). 2019 wurden nach derzeitigen Berechnungen 790.000 Menschen geboren – 940.000 sind verstorben.

Der Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung erhöhte sich zuletzt (Ende 2018) auf 12,2 % (zuvor 11,7 %). Die Zahl deutscher Staatsbürger sank im Vorjahresvergleich um 0,3 % – die der ausländischen Mitbürger stieg um 4,2 %.

Ungeachtet steigender Bevölkerungszahlen setzt sich die demografische Entwicklung fort. Auch in den kommenden Jahren soll das Bevölkerungswachstum anhalten (allerdings wie bisher mit deutlichen regionalen Unterschieden). Spätestens ab 2040 rechnen die Demografen mit Bevölkerungsrückgängen.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte letztlich die entscheidendere Größe.

Zwischen 2000 und 2018 stieg deren Zahl um 9,7 % (auf 41,4 Mio.), während die Einwohnerzahl um 1,8 % zulegte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße sank auf 1,99 Personen. Ursächlich ist die anhaltende Zunahme der Ein- und Zwei-Personenhaushalte. 2018 lebte in 41,9 % aller Haushalte nur eine Person. Ein- und Zwei-Personenhaushalte machten zusammen drei Viertel aller Haushalte aus.

In den nächsten 20 Jahren sind durch den aktuellen Altersaufbau ein Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsalter und ein Anstieg der Seniorenzahl vorgezeichnet. Dies ist auch das Ergebnis der nunmehr schon 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. Im Jahr 2060 sollen den Demografen zufolge in Deutschland zwischen 74 und 83 Mio. Menschen leben.

Bereits zwischen 1990 und 2018 stieg die Zahl der Menschen im Alter ab 67 Jahren um 54 Prozent (auf 15,9 Mio.). Bis 2039 soll sie um weitere 5 bis 6 Mio. wachsen – auf rund 21 Mio. Im Weiteren wird mit einer Stabilisierung auf diesem Niveau gerechnet. Die Zahl der über 80-jährigen soll bis 2022 auf 6,2 Mio. steigen. 2050 wird mit bis zu 10,5 Mio. Menschen in dieser Altersgruppe gerechnet.

Wirtschaftliche Situation allgemein

Die positive wirtschaftliche Entwicklung setzte sich auch 2019 fort. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist in Hamburg im ersten Halbjahr 2019 gegenüber dem ersten Halbjahr 2018 nominal um 3,4 % gestiegen. Unter Berücksichtigung der Preisveränderungen ergibt sich ein Wirtschaftswachstum von real plus 1,6 %. Das Hamburger Ergebnis liegt damit deutlich über dem Bundesdurchschnitt, der bei 2,4 % nominal und 0,4 % real lag. Auch das Hamburger Baugewerbe wuchs deutlich.

Zahl der Erwerbstätigen

Die Zahl der Erwerbstätigen in Hamburg ist im Jahr 2019 weiter angestiegen und zeigt damit seit 16 Jahren eine positive Entwicklung. Im Vergleich zum Jahr 2018 stieg sie um 19.000 auf 1.293.200 Personen. Mit diesem Wachstum von 1,5 % lag Hamburg deutlich über der bundesweiten Entwicklung von plus 0,9 %. Mit einem Anteil von 87 % aller Erwerbstätigen hat Hamburg einen ausgeprägten Schwerpunkt in den Dienstleistungsbereichen. Hier stieg die Erwerbstätigenzahl in Jahresfrist um 1,4 %. Das Produzierende Gewerbe zeigte in Hamburg mit plus 2,4 % ebenfalls ein im Vergleich zur bundesweiten Entwicklung überdurchschnittliches Wachstum. Am Jahresende 2018 haben in Hamburg 237.200 Personen ganz oder teilweise von Sozialleistungen zur laufenden Lebensführung gelebt. Das waren 2,3 % weniger als ein Jahr zuvor. Insgesamt bezogen 12,9 % der Hamburger Bevölkerung Sozialleistungen zur laufenden Lebensführung (Vorjahr: 13,3 %). Bei den Deutschen sank die Quote zwischen 2017 und 2018 von 9,6 auf 9,2 %, bei den Ausländerinnen und Ausländern von 32,1 auf 31,4 %. Die Arbeitslosenquote betrug im Juli 2018 6,3 % (Vorjahr: 6,8 %).

Hamburg wächst weiter

Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner Hamburgs wird in den kommenden Jahren weiter ansteigen. Einen Rückgang könnte es erst nach 2040 geben. Die Vorausberechnung liegt in drei Varianten vor, die sich in der Höhe der angenommenen Zuwanderung aus dem Ausland unterscheiden. Nach dieser Berechnung wird die Einwohnerzahl Hamburgs von rund 1,831 Mio. Ende 2017 auf 1,949 Mio. im Jahr 2040 steigen (Variante mit geringerer Zuwanderung). In der Variante mit moderater Zuwanderung wächst die Bevölkerungszahl auf 1,988 Mio. und in der Variante mit der höchsten Zuwanderung auf 2,051 Mio. Personen. Ursachen dieses Anstiegs sind eine positive Bilanz aus Geburten und Sterbefällen sowie ein Wanderungsgewinn durch mehr Zu- als Fortzüge.

Die Bevölkerungszahl Hamburgs ist auch im Jahr 2018 gestiegen. Am 31.12.2018 lebten 1.841.179 Personen in der Hansestadt. Das sind 10.595 Personen mehr als Ende 2017. Die Verteilung auf 49 % Männer und 51 % Frauen hat sich zum Vorjahr nicht verändert (902.048 Männer und 939.131 Frauen). Während die Anzahl der Ausländerinnen und Ausländer um 6.048 auf 302.265 Personen stieg, wuchs die deutsche Bevölkerung im selben Zeitraum um 4.547 auf 1.538.914 Frauen und Männer. Der Anteil der Ausländerinnen und Ausländer an der Gesamtbevölkerung betrug damit Ende 2018 gut 16 %. Die Bevölkerung der Hansestadt ist multikulturell geprägt. Nahezu alle Staatsangehörigkeiten sind hier vertreten. Der Anteil der HamburgerInnen, die über 50 Jahre alt sind, beträgt 37,6 %, der Anteil der zwischen 18- und 29-jährigen 16,0 %. Die Zahl der 80-jährigen und Älteren in Hamburg wird laut Prognose der Statistikämter zwischen 2017 und 2040 von 99.000 auf 135.000 Personen wachsen. Das ist ein Anstieg um mehr als ein Drittel. Im Durchschnitt ist die Hamburger Bevölkerung zurzeit 42,1 Jahre alt. In Hamburg leben auf einem Quadratkilometer 2.505 Menschen – 133 Menschen mehr als im Jahr 1995. Verglichen damit sind es in München 4.686 und in Berlin 4.055 Menschen pro Quadratkilometer.

Ende 2018 lebten in rund 17,8 % der Hamburger Haushalte Kinder unter 18 Jahren – vor rund 30 Jahren waren es noch 25 %. Zwischen den Stadtteilen bestehen dabei starke Unterschiede. Die höchsten Anteile an Haushalten mit Kindern gibt es in Billwerder (38 %) und Neuallermöhe (33 %), die niedrigsten in innerstädtischen Gebieten wie Barmbek-Nord und St. Georg (unter 11 %). Ein Viertel aller Haushalte mit Kindern sind Allein-erziehenden-Haushalte.

Der Anteil von Einpersonenhaushalten ist Ende des Jahres 2018 in Hamburg seit 2009 von 51,6 % auf 54,5 % gestiegen. Im Durchschnitt nimmt jeder Einwohner eine Wohnfläche von 39,6 Quadratmeter in Anspruch. Noch im Jahr 1964 waren das lediglich 20,5 Quadratmeter. Die meisten Einpersonenhaushalte weist auf Bezirksebene Hamburg-Nord mit 63 % auf. In einigen Stadtteilen beträgt die Quote sogar 70 %. Im Bezirk Bergedorf leben mit einem Anteil von nur 43 % die wenigsten allein. Der durchschnittliche Hamburger Haushalt umfasst 1,8 Personen.

Wohnungsmarkt und Neubaubedarf

Ende 2018 gab es in Hamburg 956.476 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 76,1 Quadratmeter. Insgesamt werden ca. 720.000 – also rund 75 % – der Hamburger Wohnungen von Mietern bewohnt. Bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern handelt es sich bei 87,4 % um Mietwohnungen. Mit gut 20 % von den Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen liegt die Eigentümerquote in Hamburg deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von nicht ganz 46 %. Die je Einwohner in Hamburg zur Verfügung stehende Wohnfläche betrug 2018 durchschnittlich 38,5 Quadratmeter. Anfang des Jahres 2019 betrug der Anteil der Sozialwohnungen mit 75.716 Wohnungen 7,9 % in Bezug auf die Gesamtzahl aller Wohnungen. Bei 19.037 Wohnungen und damit 25,1 % der vorhandenen Sozialwohnungen wird die Sozialbindung innerhalb von fünf Jahren auslaufen.

In den 2000er-Jahren sind zu wenige Wohnungen entstanden. Zwischen den Jahren 2002 und 2010 wurden im Durchschnitt nur rund 3.700 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Gleichzeitig kamen mehr Menschen in die Stadt. Um den dadurch entstandenen Nachholbedarf zu decken und der nach wie vor steigenden Nachfrage zu begegnen, wurden im Rahmen des Hamburger Bündnisses für das Wohnen seit 2011 insgesamt Baugenehmigungen für über 96.000 Wohnungen erteilt. Die Gründe für den weiterhin hohen Neubaubedarf sind vielfältig: Zuzug aus anderen Regionen Deutschlands und Europas, die zunehmende Zahl von Single-Haushalten sowie der Wunsch nach größeren Wohnungen vor allem in innenstadtnahen Vierteln.

Mietenentwicklung

Die Mieten betragen 2019 im freifinanzierten, ungebundenen Wohnungsbestand zum Erhebungsstichtag (1. April 2019) durchschnittlich 8,66 Euro/m². Die Netto-Kaltmieten sind damit seit dem Mietenspiegel 2017 im Schnitt um insgesamt 0,22 Euro/m² bzw. 2,6 % gestiegen, das entspricht einer jährlichen Steigerungsrate von 1,3 %. Der Mietenanstieg in Hamburg liegt im Zeitraum von April 2017 bis April 2019 mit 2,6 % unter dem Anstieg der allgemeinen Preisentwicklung von 3,3 % und damit deutlich unter dem Niveau des vorherigen Mietenspiegels. 2017 war noch eine Steigerung von 5,2 % gegenüber 2015 zu verzeichnen. Auch in der absoluten Entwicklung halbierte sich das Anstiegsniveau: 2017 betrug der Anstieg 0,42 Euro/m² und 2019 nur noch 0,22 Euro/m².



Baugenehmigungen

Mit dem Bündnis für das Wohnen in Hamburg haben Senat, Wohnungswirtschaft und Bezirke 2019 erneut das Ziel erreicht, jedes Jahr den Bau von mindestens 10.000 neuen Wohnungen zu ermöglichen. Seit 2011 wurden in Hamburg insgesamt Baugenehmigungen für über 96.000 Wohnungen erteilt. Im Jahr 2019 wurde der Bau von insgesamt 12.715 neuen Wohnungen genehmigt. Alle Bezirke haben ihre Zielzahlen erreicht und größtenteils deutlich übertroffen. Hamburg hat für das Wohnungsbauprogramm das Personal in den Bezirken aufgestockt. Ende 2018 gab es einen Bauüberhang von 24.920 genehmigten aber noch nicht errichteten Wohnungen.

Investitionsniveau der VNW Mitgliedsunternehmen in Hamburg

Die Hamburger Mitgliedsunternehmen des VNW investieren im Interesse nachhaltig marktfähiger Bestände kontinuierlich und auf hohem Niveau. Im Jahr 2018 wurden von ihnen in Hamburg insgesamt 1,1 Milliarden Euro in die Sanierung, die Modernisierung und den Neubau bezahlbarer Wohnungen investiert. Für 2019 ist eine Investitionssumme von 1,3 Milliarden Euro prognostiziert.

Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick Deutschland

Ende 2019 gingen die Prognosen von einem Zuwachs beim Bruttoinlandsprodukt in 2020 zwischen 1 bis 1,4 % aus. Nach einer Konjunkturbelebung zu Jahresbeginn setzt die COVID-19-Pandemie der Wirtschaft nun erheblich zu. Anfang März wurde noch mit einem „merklicher Dämpfer“ gerechnet. Letzte Prognosen gingen für das laufende Jahr bereits von einem Wachstumsrückgang von etwa einem Prozentpunkt aus.

Auch das erscheint angesichts der weltweiten Folgen der immer noch hochlaufenden Pandemie und der hohen internationalen Verflechtung und Exportorientierung der deutschen Wirtschaft überholt. Alle Wirtschaftsforschungsinstitute wie auch der Bund gehen für 2020 von einer Rezession aus.

Seriöse Prognosen zur Dauer und Schwere sind aktuell nicht möglich. Das Kieler Weltwirtschaftsinstitut (IfW) rechnet mit einer schweren Rezession. Im laufenden Jahre liege ein Einbruch um rund 9 % im Bereich des Möglichen. Das wäre der bei Weitem schwerste Wirtschaftseinbruch seit dem Ende des Zweiten Weltkriegs. Zumindest temporär hätte das erhebliche Folgen für alle Bereiche der Wirtschaft und den Arbeitsmarkt.



Die momentan sich in China abzeichnende Entspannung ist ein Lichtblick. Allerdings kommen von dort nur rund 10 % der Vorleistungen für die deutsche Wirtschaft – mehr als 50 % aber aus anderen EU-Staaten. Und die leiden gerade massiv unter COVID-19 und den Folgen.

Wenngleich belastbare Prognosen über die weitere Zukunft kaum möglich sind, haben frühere Rezessionen aber gezeigt, dass bei einer absehbar wieder anlaufenden Wirtschaft mit einem deutlichen Nachholeffekt zu rechnen ist (V-Kurve). Laut IfW könnte in dem Fall das Bruttoinlandsprodukt um ca. 11 % zulegen. Bei einer länger anhaltenden Pandemie wäre mit länger andauernden wirtschaftlichen Verwerfungen zu rechnen.

Zahlreiche Unterstützungsmaßnahmen für Wirtschaft und Verbraucher auf allen Ebenen

Die vielfach abrupt zum Stillstand gekommene Wirtschaft ab dem 1. Quartal 2020 provoziert den weltweiten Abriss von Lieferketten, Waren- und Geldströmen. Ein deutlicher Anstieg von Kurzarbeit, Entlassungen und Insolvenzen sowie Zweit- und Drittrundeneffekte sind zu befürchten.

Die Politik auf allen Ebenen steuert massiv dagegen, um die Auswirkungen möglichst gering zu halten. Ziel ist es, die Wirtschaftsstrukturen und das Potential für die wirtschaftliche Erholung nach COVID-19 zu sichern.

Bund

Der Bund hat Hilfen in unbegrenztem Umfang für Beschäftigte und Unternehmen, die von den Auswirkungen von COVID-19 betroffen sind, in Aussicht gestellt. Es werde alles Notwendige zur Sicherung von Unternehmen und Arbeitsplätzen getan. Zu den bisher auf den Weg gebrachten Instrumenten zählt die Ausweitung und Entbürokratisierung des Kurzarbeitergeldes. Die Bundesregierung rechnet für das laufende Jahr mit rund 2,2 Mio. Kurzarbeitern. Die Kosten für die Bundesagentur für Arbeit werden bis Ende 2020 auf 10,05 Mrd. Euro beziffert. Ob die Pandemie zu größeren Verwerfungen in der Arbeitslosen- bzw. Arbeitslosenstatistik führt, bleibt abzuwarten. Dazu kommen Hilfen für Unternehmen in Form von Steuerstundungen, -absetzungen bzw. -aussetzungen, Zuschüsse und Darlehen bis hin zur Übernahme von Verbindlichkeiten bzw. Bürgschaften. Die KfW-Bank darf Liquiditätshilfen in unbegrenzter Höhe ausgeben. Allerdings gelten Höchstbeträge je Einzelfall. Denkbar ist in bestimmten Fällen auch eine temporäre Teilverstaatlichung von Unternehmen.

Voraussetzung für die Hilfen ist eine positive Zukunftsprognose für die beantragenden Unternehmen.

Inwieweit das ausreicht, um Unternehmen und Arbeitsplätze nachhaltig zu sichern, ist fraglich. Je nach Dauer und Umfang der Pandemie ist mit weitreichenderen Folgen für Unternehmen

und Beschäftigte zu rechnen. Für mehr Handlungsspielraum erwägt die Bundesregierung daher kurzfristig auch die Nutzung einer Ausnahmeregelung bei der Schuldenbremse. Im Ergebnis könnte der Bund sich deutlich höher verschulden.

Für Selbstständige und Kleinstunternehmer bis zehn Beschäftigte stellt der Bund ein 40 Mrd. Euro umfassendes Rettungspaket auf. 10 Mrd. Euro sollen in Form direkter Zuschüsse an Ein-Personen-Betriebe und Kleinstunternehmen vergeben werden. 30 Mrd. Euro in Form von Darlehen. In Deutschland arbeiten rund 5 Mio. Selbstständige. Eine Bedürftigkeitsprüfung erfolgt im Nachhinein. Zuschüsse sollen in Darlehen umgewandelt werden, wenn festgestellt wird, dass keine Berechtigung für Zuschüsse geben war.

Das Bundesjustizministerium hat angekündigt, die Insolvenz-antragspflicht auszusetzen. Bei Unternehmen, die vor Mitte März 2020 weder zahlungsunfähig noch überschuldet waren, soll die Vermutung greifen, dass sie COVID-19-bedingt in die Krise gerutscht sind.

Länder

Auch die Länder legen Hilfeprogramme auf. So plant Hamburg Selbstständigen und Kleinstunternehmer mit einem hohen zweistelligen Millionenbetrag zu unterstützen. Zudem sind Stundungen bei Steuern und Gebühren sowie Gewerbemieten städtischer Flächen vorgesehen. Mecklenburg-Vorpommern hat mit derselben Zielsetzung ein 100 Mio. Euro-Hilfsprogramm geschnürt. Schleswig-Holstein hat ein Notfallprogramm auf den Weg gebracht. Zur Verfügung stehen Liquiditätshilfen, Darlehen, Bürgschaften und Beteiligungskapital.

Europa

Die Europäische Zentralbank hat zur Stabilisierung der Finanzmärkte und des Euro ein bis Ende 2020 laufendes Notfallprogramm im Volumen von 750 Mrd. Euro für Anleihekäufe aufgelegt. Die EU-Kommission will Finanzhilfen von bis zu 25 Mrd. Euro zum Ausgleich von COVID-19 verursachten Wirtschaftsschäden zur Verfügung stellen. Zudem sollen die Regeln für Haushaltsdefizite der Mitgliedstaaten bis auf Weiteres ausgesetzt werden, um den Mitgliedsstaat den nötigen finanziellen Spielraum für weitere Hilfen zu geben.

Global

Auch global laufen die Bemühungen zur Eindämmung der wirtschaftlichen Pandemie-Folgen. Die US-Notenbank hat den Leitzins in zwei Schritten auf nahe Null gesenkt. Zudem wurden auch hier massive Hilfsprogramme zur Stabilisierung der Wirtschaft und des Finanzmarktes aufgelegt. Im Kampf gegen COVID-19 wurde in den USA das Verteidigungs-Produktions-Gesetz aktiviert.

Ein Gesetz, das weitreichende Eingriffe in die Wirtschaft ermöglicht – bis hin zur Umstellung auf „Kriegswirtschaft“.

Die Weltbank stellt in einem ersten Schritt Mittel in Höhe von 12 Mrd. Dollar als Soforthilfe für COVID-19-betroffene Staaten insbesondere in den Entwicklungsländern bereit.

Fazit

National, auf EU-Ebene wie auch international wird 2020 aus wirtschaftlicher Sicht ein herausforderndes und ggf. verlorenes Jahr. Auch der Internationale Währungsfonds (IWF) revidiert angesichts der Pandemie seine Prognose für das globale Wirtschaftswachstum. Wie stark der Konjunkturbruch sein werde, sei derzeit aber nicht absehbar. Im Januar hatte der IWF ein Plus von 3,3 % für 2020 prognostiziert.



Vermietung

Die Anzahl der Wohnungskündigungen ist im Geschäftsjahr 2019 im Vergleich zum Vorjahr von 192 auf 198 angestiegen.

Die Fluktuationsrate beträgt 9,5 % (2018 9,0 %).

189 Neuvermietungen wurden in 2019 vorgenommen.

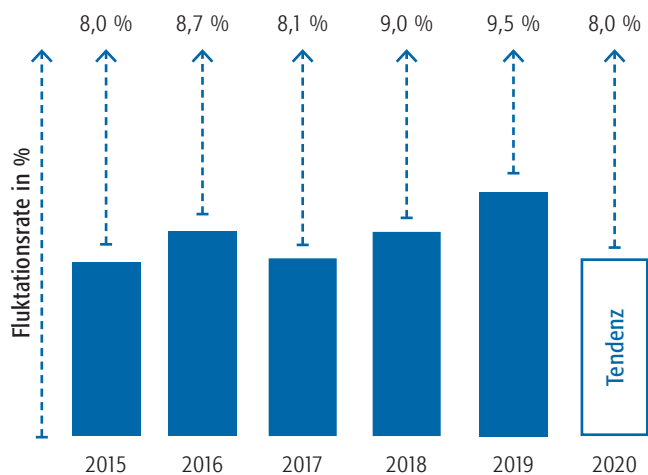
Im Rahmen der Vermietung konnten im Geschäftsjahr 2019 38 Tauschwünsche berücksichtigt werden. Dieses ist auf eine hohe Zufrieden- sowie Verbundenheit unserer Mitglieder zu unserer Genossenschaft zurückzuführen.

In den meisten Fällen erfolgte die Vermietung im direkten Anschluss. Ausgenommen sind die erforderlichen Leerstandzeiten aufgrund von Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten in den Wohnungen sowie aufgrund von Neubauvorhaben.

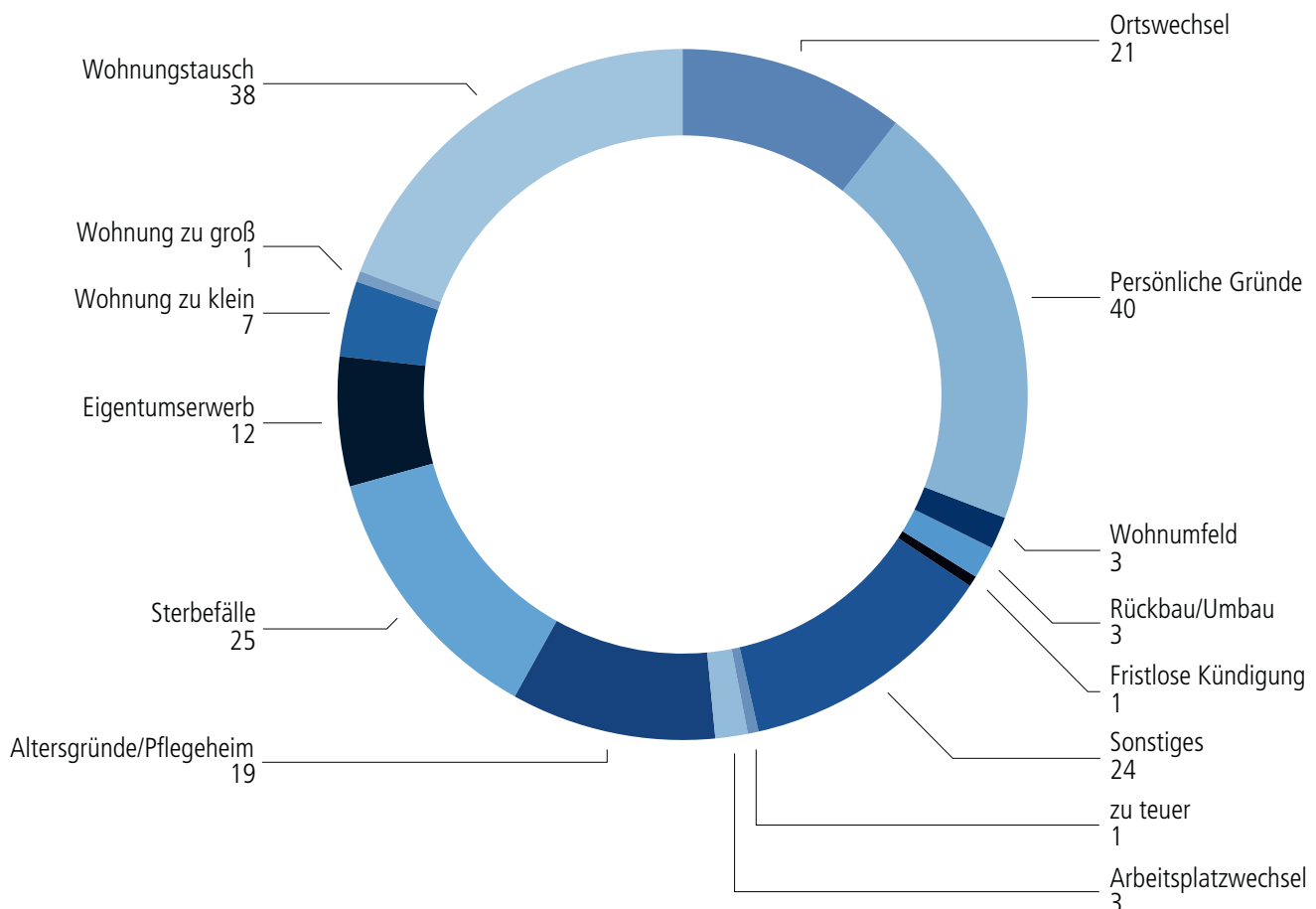
Nach wie vor ist eine rege Wohnungsnachfrage in unserer Genossenschaft zu registrieren. Dieses spiegelt sich in den Besuchszahlen unserer Geschäftsstelle wieder.

Nach Abschluss von energetischen Modernisierungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2019 notwendige Änderungen der Nutzungsentgelte nach Gesetz, Satzung und den unternehmensgemäßen Erfordernissen vorgenommen.

Fluktuation von 2015 bis 2019



Kündigungsgründe 2019





Instandhaltung/ Modernisierung/ Neubau

Neben der Neubautätigkeit hat die Bestandserhaltung und Modernisierung eine hohe Priorität in der Entwicklung unserer Genossenschaft. Sie dient dazu zeitgemäßes und zukünftiges Wohnen unserer Mitglieder sicherzustellen. Zur Verbesserung des Wohnwertes und der nachhaltigen sowie energetischen Vorgaben passen wir unsere Wohnungen durch erhebliche Investitionen in den Wohnungsbestand an diese Anforderungen an.

Im Jahr 2019 wurden mit rund T€ 3.133 erhebliche Mittel für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen aufgewendet.

Die energetische Modernisierung des Gebäudes Benittstraße 25 in Finkenwerder wurde mit der Revitalisierung der Außenanlage in 2019 abgeschlossen.

Jedoch haben wir die planmäßigen energetischen Modernisierungen unseres Bestandes im Geschäftsjahr fortgesetzt. So wurde im Frühjahr 2019 mit der energetischen Modernisierung in der Eißendorfer Straße 155-161 und Adolf-Wagner-Str. 2 in Eißendorf begonnen. Hierfür war eine detaillierte Vorplanung durch unsere Genossenschaft und entsprechenden Fachplanern notwendig. Die Maßnahme umfasste u. a. die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems aus ökologischer, nicht brennbarer Mineralwolle mit einer hochwertig gestalteten Fassade und der Anbringung neuer Balkone. Des Weiteren wurden die bisherigen Wohnungseinzelheizungen ausgebaut und eine Heizungsanlage mit zentraler Warmwasserversorgung installiert.

Um den energetischen Anforderungen zu entsprechen, wurden neben dem Austausch der gesamten Fenster, zusätzliche Dämmmaßnahmen im Bereich des Kellers durchgeführt und das Dach komplett neu hergestellt. Weiterhin wurde ein entsprechendes Lüftungskonzept für die jeweiligen Wohnungen umgesetzt. Die Hauseingänge und Treppenhäuser inklusive Briefkastenanlagen wurden ebenfalls komplett neu hergestellt. Das Investitionsvolumen für die Maßnahme in Höhe von rund T€ 3.400 wurde zum Teil mit Zuschüssen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank und der KfW mit gefördert. Die komplette Fertigstellung inklusive Neuherstellung der Außenanlagen mit neuen Fahrradstellplätzen und Müllanlagen ist im Frühjahr 2020 erfolgt.

Einen hohen Stellenwert hatten wiederholt die energetischen Maßnahmen zur Reduzierung von Heizkosten zum Wohle unserer Mitglieder. Hier wurde das Programm des Heizungsaustausches und der Heizungsoptimierung in den Wohnanlagen fortgesetzt. Neben dem Austausch von Gasheizungen wurden im Johann-Camper-Stieg in Finkenwerder die Großzentralheizungen gegen neue energetisch optimierte Heizanlagen ersetzt.

Weiterhin wurden im Rahmen der Bestandspflege Fenstererneuerungen im Karl-Arnold-Ring in Kirchdorf-Süd und am Finkenwerder Norderdeich in Finkenwerder vorgenommen.



In Finkenwerder wurden statische Maßnahmen an der Fassade unserer Wohnanlage Fockweg 16-20, Benittstraße 2-6, Wriedestraße 2-8, Butendeichsweg 1-5 mit erheblichem Aufwand vorgenommen. In den folgenden Jahren 2020 und 2021 werden wir gemäß Planung weitere Fassadenteile dieser Wohnanlage sanieren.

Die Fassaden unserer Häuser in der Weinligstraße 47 und 51 in Eißendorf wurden malermäßig fortführend überarbeitet. Durch diese Maßnahme wurde die Attraktivität der Gebäude entsprechend aufgewertet und die Quartiersmodernisierung in diesem Bereich abgeschlossen.

Im Rahmen von Wohnungswechseln erfolgten im Geschäftsjahr 2019 rund 50 Wohnungseinzelmodernisierungen. Bei jedem Nutzerwechsel wurden die Ausstattung und der technische Zustand der Wohnung geprüft und entsprechende Maßnahmen festgelegt. Bei Komplettmodernisierungen wurden die Wohnungen zukunftsgerichtet mit modernen Fußbodenbelägen, Küchen und Bädern ausgestattet. Ebenfalls erfolgen in diesem Zusammenhang Grundrissoptimierungen zugunsten der Küchen und Bäder um die Marktfähigkeit entsprechend zu steigern. Für Wohnungseinzelmodernisierungen sind im Geschäftsjahr 2019 Investitionen in Höhe von rund T€ 1.158 erfolgt.

Die gesetzlich geforderten und bereits seit Jahren planmäßig laufenden Untersuchungen und Sanierungen bzw. Erneuerungen der Grundsulleitungen in unserem Bestand, waren wiederum ein Bestandteil unserer Maßnahmen in 2019. Die Investitionen lagen hier bei rund T€ 428.

Nach einer umfassenden Planungsphase befinden wir uns in der Umsetzung des Neubauvorhabens in der Hoppenstedtstraße in Eißendorf mit 46 freifinanzierten Wohnungen und einer Tiefgarage mit 24 Stellplätzen. Mit der Fertigstellung rechnen wir unter heutigen Gesichtspunkten zum Ende des Geschäftsjahres 2021.

Im Rahmen der Digitalisierung unserer Unternehmensprozesse haben wir nach der Einführung des EDV Systems ImmoSpector Building für die Erfassung und Dokumentation der Verkehrssicherheitspflichten mit der Umsetzung der Digitalisierung der Wohnungsabnahmen und -übergaben mit dem EDV System BTS-PiT begonnen. Auch hierbei streben wir eine Vereinfachung der Arbeitsprozesse und transparente Kommunikation gegenüber unseren Mitgliedern an. Für die Zukunft wird unsere Genossenschaft mit weiteren Herausforderungen im Rahmen der Digitalisierung konfrontiert.

Vertreter

Eine Vertreterausfahrt mit anschließender Informationsveranstaltung führte zahlreiche Mitglieder- und Ersatzvertreter sowie Mitglieder des Aufsichtsrats der Baugenossenschaft am 9. März 2019 durch die genossenschaftlichen Wohnanlagen in Finkenwerder, Neuwiedenthal und Eißendorf. Hierbei wurden über Aktivitäten aus der Genossenschaft, Mietenentwicklung, Neubauvorhaben sowie Instandhaltungs- und Modernisierungsthemen von Seiten des Vorstandes berichtet. Die Vertreter trugen im konstruktiven Austausch ihre Anliegen als auch Anregungen aus den jeweiligen Wohnanlagen vor.



Für das Geschäftsjahr 2018 fand am 18. Juni 2019 die Vertreterversammlung statt. Die Vertreter wurden von Aufsichtsrat und Vorstand in ihren Berichten u. a. über die Geschäftsentwicklung 2018 und die wirtschaftliche Lage sowie erfolgte Modernisierungen als auch über den Bereich der Mitgliederförderung informiert. Der Aufsichtsrat und Vorstand wurde einstimmig entlastet. Der Jahresabschluss 2018 wurde verabschiedet. Die Auszahlung der Dividende in Höhe von 4 % wurde beschlossen. Satzungsgemäße Beschlüsse wurden gefasst. Bezüglich der turnusgemäßen Aufsichtsratswahl wurden Heinz Jasper und Jens Meyer von der Vertreterversammlung wiedergewählt.

Mitgliederförderung

Eine Vielfalt an Facetten wird im Bereich der Mitgliederförderung bei der Baugenossenschaft Finkenwärder-Hoffnung abgebildet. Die Genossenschaft kümmert sich verlässlich um die Mitglieder und nachhaltig um die Wohnungen. Gepflegte, moderne Wohnungsbestände, ein faires Preis-/Leistungsverhältnis und umfangreiche ergänzende Angebote rund um das Wohnen sowie eine hohe besondere Serviceorientierung für die Mitglieder tragen zu stabilen und attraktiven Wohnquartieren der Baugenossenschaft bei.

Durch die wesentlichen Prinzipien der Genossenschaft der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung und ein damit verbundenes ehrenamtliches Engagement wurden im Geschäftsjahr 2019 für die Bewohner der Seniorenwohnanlagen Norderschulweg und Finkenwerder Norderdeich in Finkenwerder diverse Gemeinschaftsveranstaltungen organisiert. 10 gesellige Nachmittage wurden zu unterschiedlichen Mottos für die Bewohner in unserem Gemeinschaftsraum in Finkenwerder mit Musik und Unterhaltung ausgerichtet. Auch wurde eine Ausfahrt über die Genossenschaft in die Lüneburger Heide organisiert.

In Kooperation mit dem Eisenbahnbauverein Harburg eG wurde am 26. März 2019 in der Eißendorfer Straße ein Nachbarschaftstreff u. a. zum Wohle der Mitglieder aus den Wohnquartieren in Eißendorf eröffnet. Im neuen Nachbarschaftstreff wird ein attraktives und unterhaltsames Angebot zur Freizeitgestaltung für die Mitglieder angeboten.





Ein von unserer Genossenschaft in Kooperation mit dem Arbeiter-Samariter-Bund (ASB) angebotener bezuschusster Hausnotruf fand ein reges Interesse in der Mitgliedschaft. Dieser ermöglicht den Bewohnern ein möglichst langes Verbleiben in der eigenen Häuslichkeit.

Das Angebot der von unserer Genossenschaft bezuschussten wöchentlich angebotenen Gymnastikstunde unter fachkundiger Leitung wird von den Bewohnern der Seniorenwohnanlage in Finkenwerder stark frequentiert.

Lesungen für Groß und Klein wurden in 2019 bei der Genossenschaft erneut durchgeführt.

Bei Modernisierungsmaßnahmen wie beispielsweise in der Wohnanlage Eißendorfer Straße / Adolf-Wagner-Straße in Eißendorf wurden die betroffenen Mitglieder eng mit eingebunden. So erfuhren sie beispielsweise aus erster Hand auf einer Informationsveranstaltung die entsprechenden Maßnahmen. Auch wurden sie von Mitarbeitern der technischen Abteilung als Ansprechpartner mit beratenden Mitgliedergesprächen und Gesprächen mit dem beauftragten Architekten während der Umbauphase eng begleitet.

Weiterhin wird die Möglichkeit sichergestellt, dass auch minderjährige Kinder und Enkelkinder von Mitgliedern ohne Wartezeit frühzeitig Mitglied der Genossenschaft werden können, da sicheres Wohnen zu bezahlbaren Mieten auch in Zukunft eine große Bedeutung haben wird.

Das Stadtteilmarketing in Kirchdorf-Süd und Neuwiedenthal, das u. a. Angebote für Jung und Alt in Wohnquartieren unserer Genossenschaft bietet, wurde in 2019 wie in den Vorjahren finanziell unterstützt.

Nachbarschaftsfeste wurden zur weiteren Stärkung der Nachbarschaften und der Förderung des Dialogs zwischen der Genossenschaft und den Mitgliedern unter der Organisation der Genossenschaft aber auch von Mitgliedern in nachbarschaftlicher Eigeninitiative mit finanzieller Unterstützung der Genossenschaft initiiert und durchgeführt. So haben diese z. B. in Wohnquartieren in Finkenwerder sowie Eißendorf unter reger Teilnahme der Mitglieder und Bewohner stattgefunden.

Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Gemäß § 2 unserer Satzung ist der Zweck der Genossenschaft vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder zu gewährleisten. Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hamburg verfügt über 2.089 eigene Wohnungen, 9 Gewerbeflächen – davon 2 eigengenutzte Büros – 1 Kindertagesstätte, 6 Gemeinschaftsräume und 918 Stellplätze – davon 311 in Garagen – und verwaltet weitere 132 Wohnungen, 68 Garagen und Stellplätze im Hamburger Stadtgebiet und im nördlichen Niedersachsen.

Unsere Wohnungen werden überwiegend an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach bezahlbaren, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Nutzungsentgelte und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Rahmenbedingungen

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist günstig, unsere Nutzungsentgelte wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen in 2019 durchschnittlich 6,57 € nach 6,55 € je Quadratmeter Wohnfläche im Vorjahr. Die Fluktuationsquote ist mit 9,5 % gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Der Anstieg resultiert aus den Abrissgebäuden in der Hoppenstedtstraße 2 a-d in Eißendorf.

2.2 Geschäftsverlauf

Im laufenden Geschäftsjahr 2019 wurde eine Anpassung des Finanz- und Wirtschaftsplanes vorgenommen. Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Entwicklung der Genossenschaft von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan	Ist	Ist
	2019	2019	2018
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	10.905	10.906	10.650
Instandhaltungsaufwendungen	3.400	3.133	2.997
Zinsaufwendungen	1.641	1.635	1.593
Jahresüberschuss	2.162	2.125	2.280

Im Jahr 2019 ergaben sich Veränderungen im Bereich der Hausbewirtschaftung gegenüber unserer Planung insbesondere durch geringere nicht aktivierungsfähige Instandhaltungsaufwendungen.

Die Umsatzerlöse resultieren im Wesentlichen aus Mieterhöhungen nach § 558 BGB, aus den Vollausswirkungen der Mietveränderungen des Vorjahres, aus Erhöhungen der Nutzungsentgelte infolge von Mieterwechsel und durch die Vollausswirkung unseres in 2018 bezogenen Neubaus am Wilhelm-Busch-Weg 21-25 in Eißendorf.

Die Instandhaltungskosten fielen durch Einsparungen gegenüber unserer ursprünglichen Planung geringer aus. Der Jahresüberschuss fiel gegenüber unserer Planung 2019 etwas geringer aus.

Für laufende Instandhaltungsmaßnahmen im Wohnungsbestand wurden durchschnittlich rd. 23,5 €/m² Wfl. investiert. Außerdem wurden T€ 575,2 (Vorjahr T€ 12,7) für aktivierungsfähige Wohnungseinzelmodernisierungen und für Neugestaltungen von Außenanlagen aufgewendet. Für aktivierungspflichtige energetische Modernisierungen haben wir T€ 2.638,2 (Vorjahr T€ 1.361,0) aufgewendet.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden Abrissmaßnahmen von 40 Wohnungen, für den geplanten Neubau von 46 freifinanzierten Wohnungen und 24 Tiefgaragenstellplätzen in der Hoppenstedtstraße 2 in Eißendorf, durchgeführt. Mit dem geplanten Neubau wurde im Geschäftsjahr 2020 begonnen. Außerdem wurden Gewerbeflächen in der Eißendorfer Straße 119-121 für T€ 590 in Eißendorf erworben. Die Übergabe ist im Geschäftsjahr 2020 erfolgt. Die umfangreiche energetische Modernisierung eines Wohnhauses in der Benittstraße 25 in Finkenwerder wurde im Geschäftsjahr 2019 abgeschlossen. Mit einer umfangreichen energetischen Modernisierung eines Wohnhauses in der Eißendorfer Straße 155 bis 161 und Adolf-Wagner-Straße 2 in Eißendorf wurde im Geschäftsjahr 2019 begonnen. Des Weiteren wurde im Geschäftsjahr 2019 eine Bestandsgewerbefläche in der Eißendorfer Straße 161 in Eißendorf zu zwei Wohnungen umgebaut.

Die Zinsaufwendungen waren aufgrund von Umfinanzierungen und Aufnahme zusätzlicher Darlehen für die energetischen Modernisierungen leicht gestiegen.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv, da der Wohnungsbestand gehalten wurde, Instandhaltungen und Modernisierungen sowie der Neubau planmäßig fortgeführt wurden und die Ertragslage weiter gestärkt werden konnte.

2.3. Wirtschaftlich Lage der Genossenschaft Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2019 erzielten wir einen Jahresüberschuss von T€ 2.125,4 gegenüber T€ 2.280,2 in 2018. Der Überschuss resultiert wie im Vorjahr überwiegend aus den Ergebnissen der Hausbewirtschaftung.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich auf T€ 13.565,7 nach T€ 13.383,5 im Vorjahr. Sie enthalten im Wesentlichen Mieten (T€ 10.906,1), Umlagen (T€ 2.827,8) und Zuschüsse (T€ 11,8).

Die Instandhaltungskosten betragen T€ 3.133,0 gegenüber dem Vorjahr von T€ 2.996,8.

Aus der Betreuungstätigkeit wurden zwar keine nennenswerten Überschüsse erzielt, wohl aber Deckungsbeiträge.

Vermögenslage

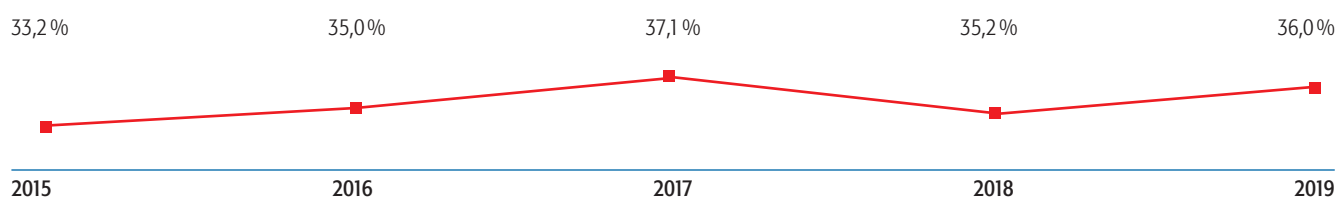
Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2019 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2019		Vorjahr		Veränderung zum Vorjahr	
	T€	%	T€	%	T€	
Anlagevermögen	95.012,7	92,1	92.570,5	92,6	+	2.442,2
Umlaufvermögen	8.170,4	7,9	7.447,2	7,4	+	723,2
Gesamtvermögen	103.183,1	100,0	100.017,7	100,0	+	3.165,4
Eigenkapital	37.144,7	36,0	35.229,3	35,2	+	1.915,4
Fremdkapital langfristig						
– Rückstellungen	670,5	0,6	516,9	0,5	+	153,6
– Verbindlichkeiten	60.646,0	58,8	59.840,3	59,9	+	805,7
Fremdkapital kurzfristig	4.721,9	4,6	4.431,2	4,4	+	290,7
Gesamtkapital	103.183,1	100,0	100.017,7	100,0	+	3.165,4

Das Anlagevermögen beträgt 92,1 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um T€ 1.915,4 zu. Davon entfallen T€ 2.125,4 auf den

Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um rd. 3 % gestiegener Bilanzsumme 36,0 % (Vorjahr 35,2 %).

Entwicklung der Eigenkapitalquote



Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr und gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können.

Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen und satzungsgemäß vorgesehenen Dividende in Höhe von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote erheblich beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei Umfinanzierung und Finanzierungen im Geschäftsjahr 2019 von langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 20 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 2,61 % nach 2,53 % im Vorjahr. Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG*:

Die Kapitalflussrechnung wurde von uns in Anlehnung nach dem DRS 21 aufgestellt. Sie zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4 %, sondern darüber hinaus für Investitionen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um T€ 526,2 zu.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden Darlehen in Höhe von T€ 470,0 zu wesentlich günstigeren Konditionen umgeschuldet. Dabei wurden ein Vertrag als Volltilgendarlehen abgeschlossen. Außerdem wurden für die Finanzierung der energetischen Modernisierung in der Eißendorfer Straße 155 bis 161 und Adolf Wagner-Straße 2 in Eißendorf insgesamt T€ 2.200 zusätzlich aufgenommen und die Restvaluta in Höhe von T€ 430,0 für das Bauvorhaben Benittstraße 25 in Finkenwerder ausgezahlt.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Nutzungsentgelten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

Kapitalflussrechnung 2019		2019 T€
I. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		5.718,3
II. Cashflow aus Investitionstätigkeit		- 4.260,6
III. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		- 931,5
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes		526,2
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes		526,2
Finanzmittelbestand zum 01.01.2019		4.335,4
Finanzmittelbestand zum 31.12.2019		4.861,6

* DVFA Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V./Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft

2.4 Finanzielle (und nicht finanzielle) Leistungsindikatoren

Die für unsere Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen wir im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Finanzielle Leistungsindikatoren	2019	2018
Eigenkapitalquote	36,0 %	35,2 %
Eigenkapitalrentabilität	5,9 %	6,6 %
Durchschnittliche Wohnungsmiete	6,57 €/m ²	6,55 €/m ²
Fluktuationsquote	9,5 %	9,0 %
Leerstandsquote zum Stichtag	0,34 %	1,50 %*
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	23,53 €/m ²	22,50 €/m ²

* 25 leerstehende Wohnungen per 31.12.18 betreffen die Abrissgebäude in der Hoppenstedtstraße 2 a-d

3. Risiko- und Chancenbericht

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Unser Risikomanagementsystem erfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattung. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren ermittelt und bewertet. Es wird laufend aktualisiert. Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance Management Systems. Unser Risikomanagement-

als auch Compliance Management System werden regelmäßig überprüft und aktualisiert. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Jedoch bestehen Preisänderungsrisiken im Rahmen der Investitionen in den Bestand und Neubautätigkeiten bei den Baukosten, die stetig steigen.

Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage und ggf. weiteres Wachstum durch Neubau oder Erwerb weiterer Immobilien. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen. In Einzelfällen wurden zur Sicherung günstigerer Konditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf unserer Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Nutzungsentgelten und zusätzlichen Neubauwohnungen. Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch Neubau und Erwerb von Wohnungsbeständen ebenso wahrnehmen wie auch energetische Modernisierungen und die Herstellung nachfragegerechter Grundrisse von Altbaubestand. Wohnungsverkäufe sind derzeit nicht geplant.

Die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen und Nachbarschaftstreffs werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen unterstützen. Zusätzlich werden durch digitale Dienstleistungen die Angebote erweitert. Es soll damit ein Mehrwert gegenüber dem reinen Wohnen zu fairen Preisen generiert werden.

Zusammenfassend sind keine bestandgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung in unserer Genossenschaft mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

4. Prognosebericht

Die Geschäftstätigkeit unserer Genossenschaft entwickelt sich weiterhin positiv. Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsentgelten. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsentgelten, bei weiterhin sinkenden Zinsaufwendungen, sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2020 mit Erträgen aus Nutzungsentgelten von T€ 11.019,0, Zinsaufwendungen von T€ 1.768,0 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T€ 3.400,0. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 1.987,0. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Die Genossenschaft wird auch zukünftig ihr Immobilienportfolio optimieren. Die Investitionen in den Bestand sowie die Neubautätigkeit wird ausgewogen fortgeführt. Verkäufe von Wohnimmobilien sind hingegen kurz- und mittelfristig nicht geplant.

Bauvorbescheidsanträge wurden für Neubauvorhaben auf eigenen Grundstücken gestellt, die teilweise bereits positiv beschieden wurden. Des Weiteren wurden Planungen für eine energetische Großmodernisierung in Eißendorf sowie für Neubauten vorangetrieben. Durch die Beteiligung an einem Architektenwettbewerb für ein Grundstücksareal der Genossenschaft in Finkenwerder soll neues Planungsrecht hergeleitet werden. Diese Projekte erhöhen in den nächsten Jahren die Nachfrage nach unserem Wohnungsbestand.

Durch die kontinuierliche Verbesserung des Wohnungsbestandes und der Dienstleistungsqualität sowie der nachhaltigen Attraktivität unserer Wohnanlagen wird sich die Genossenschaft auf dem Hamburger Wohnungsmarkt in den kommenden Jahren weiterhin positiv positionieren und entwickeln.

Hamburg, 4. Mai 2020

Baugenossenschaft
Finkenwärder-Hoffnung eG

Der Vorstand



Christoph Wiese



Torben Schulte

Bilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		9.580,29	9.615,21
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	89.014.386,33		87.912.317,06
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.671.316,69		1.703.487,98
3. Grundstücke ohne Bauten	442.841,26		435.320,46
4. Technische Anlagen und Maschinen	18.777,21		20.231,39
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	74.700,20		96.068,55
6. Anlagen im Bau	2.663.629,37		2.057.144,16
7. Bauvorbereitungskosten	<u>1.066.322,78</u>	94.951.973,84	285.206,46
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		51.129,19	51.129,19
Anlagevermögen insgesamt		95.012.683,32	92.570.520,46
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.930.453,02		2.823.868,55
2. Andere Vorräte	<u>2.231,36</u>	2.932.684,38	1.498,20
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	29.869,75		48.283,79
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		8.223,87
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		1.712,85
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>345.851,30</u>	375.721,05	227.780,76
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.861.634,97	4.335.410,53
Umlaufvermögen insgesamt		8.170.040,40	7.446.778,55
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>400,00</u>	400,00	400,00
Bilanzsumme		103.183.123,72	100.017.699,01

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		301.444,00	273.416,00
2. der verbleibenden Mitglieder		6.010.264,00	6.010.364,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	14.976,00	<u>3.276,00</u>	4.836,00
II. Kapitalrücklage			(22.676,00)
			31.674,53
III. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt	215.000,00	3.858.000,00	3.643.000,00
2. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt	1.670.000,00	<u>26.687.000,00</u>	(1.810.000,00)
			25.017.000,00
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag		12.628,90	8.846,63
2. Jahresüberschuss		2.125.422,91	2.280.205,47
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		<u>1.885.000,00</u>	2.040.000,00
Eigenkapital insgesamt			37.144.710,34
			35.229.342,63
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		670.493,00	516.861,00
2. Steuerrückstellungen		64.659,43	30.493,45
3. Sonstige Rückstellungen		<u>242.191,96</u>	210.003,14
			977.344,39
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		30.383.825,24	28.616.568,69
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		30.408.032,01	31.284.147,45
3. Erhaltene Anzahlungen		3.089.448,12	3.058.327,34
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		45.696,08	44.973,02
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		2.587,31	2.064,56
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.070.676,70	983.789,01
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern	8.659,35	<u>33.548,36</u>	17.108,54
			(716,84)
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
			27.255,17
			24.020,18
Bilanzsumme			103.183.123,72
			100.017.699,01

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
€	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a. aus Hausbewirtschaftung	13.565.683,36		13.383.464,27
b. aus Betreuungstätigkeit	41.541,89		43.134,30
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>1.100,00</u>	13.608.325,25	1.100,00
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		106.584,47	- 727,36
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		45.700,00	87.000,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		180.359,28	134.370,41
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		- 5.679.468,44	- 5.448.858,52
Rohergebnis		8.261.500,56	8.199.483,10
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	- 948.794,55		- 935.240,76
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>- 410.790,24</u>	- 1.359.584,79	- 380.991,76
davon für Altersversorgung	- 227.565,14		(- 198.261,38)
7. Abschreibungen			
a. auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 1.770.857,39	- 1.909.141,22
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 890.274,80	- 679.644,91
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		5.725,09	8.103,67
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 1.634.796,47	- 1.592.612,31
davon a. d. Aufzs. v. Rückst. f. Pens. u. a. Verpfl.	- 43.934,00		(- 41.283,00)
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		- 76.605,59	- 28.688,96
12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.535.106,61	2.681.266,85
13. Sonstige Steuern		- 409.683,70	- 401.061,38
14. Jahresüberschuss		2.125.422,91	2.280.205,47
15. Gewinnvortrag		12.628,90	8.846,63
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		1.885.000,00	2.040.000,00
17. Bilanzgewinn		253.051,81	249.052,10

Baugenossenschaft Finkenwärder-Hoffnung eG **Uhlenhoffweg 1a, 21129 Hamburg** **Jahresabschluss zum 31.12.2019**

Anhang

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Baugenossenschaft Finkenwärder-Hoffnung eG hat ihren Sitz im Uhlenhoffweg 1a, 21129 Hamburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister Nr. 355 beim Amtsgericht Hamburg.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (Formblatt VO) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Bei abgezinnten langfristigen Vermögensgegenständen und Rückstellungen wurde, soweit der Zugang im Geschäftsjahr erfolgte, von der Nettomethode Gebrauch gemacht.

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden nur insoweit zu – um planmäßige Abschreibungen gemindert – Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden. Ihre Nutzungsdauer beträgt 3 bis 5 Jahre. Trivialprogramme werden wie geringfügige Wirtschaftsgüter abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen wurde zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten – vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen sowie um gewährte Zuschüsse – bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen bei Wohn- und Geschäftsbauten basieren auf einer Nutzungsdauer von 80 Jahren. Bei Neubau unter Verwendung von Altsubstanz wurde die Nutzungsdauer auf 50 Jahre festgesetzt. Die Nutzungsdauer von Wohngebäuden, die einer Großmodernisierung unterzogen wurden, wird – je nach Restnutzungsdauer – bis zu 30 Jahre erhöht. Bei Abriss von Wohngebäuden erfolgt die Bewertung anhand eines Ertragswertmodells unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und wird außerplanmäßig abgeschrieben. Bei Garagen/ Carports wurde eine Nutzungsdauer von 20 bzw. 30 Jahren und bei Außenanlagen von 10 Jahren angenommen. Die Abschreibung erfolgt linear. Verwaltungskosten wurden in Höhe von T€ 46 in die Herstellungskosten des Jahres 2019 einbezogen.

Unsere Photovoltaikanlage wurde als technische Anlage aktiviert und wird über 25 Jahre abgeschrieben. Sonstige technische Anlagen und Maschinen werden über 5 Jahre abgeschrieben. Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear über eine Nutzungsdauer zwischen 3 und 15 Jahren abgeschrieben.

Bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis zu € 800 netto wurden im Jahr des Zugangs abgeschrieben und als Abgang erfasst.

Beim Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen und die Vorräte zu Anschaffungskosten bewertet. Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet. Die anderen Vorräte wurden nach der FIFO-Methode ermittelt.

Die Forderungen, sonstigen Vermögensgegenstände und flüssige Mittel sind zum Nennbetrag angesetzt. Bei den Forderungen wurden alle erkennbaren Risiken durch Abschreibungen und Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der neuen Richttafeln 2018G von Dr. Heubeck berechnet. Die Vermögensgegenstände für Pensionen dienen ausschließlich der Erfüllung der Altersversorgungsverpflichtungen und sind dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die modifizierten Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung, die wir mit 3 % angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,71 % zugrunde gelegt. Die Pensionsrückstellungen für die unverfallbaren Anwartschaften wurden mit dem insolvenzgeschützten Wertguthaben saldiert. Die verbleibende Rückstellung wird auf der Passivseite der Bilanz ausgewiesen. Die Anschaffungskosten der Wertguthaben entsprechen dem Zeitwert. Der im Geschäftsjahr gemäß Gutachten berechnete Zinsaufwand wurde bei den „Sonstigen Zinsaufwendungen“ ausgewiesen.

Die Steuerrückstellungen und Sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

1. Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem folgenden Anlagespiegel:

	Anschaftungs-/ Herstellungskosten 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaftungs-/ Herstellungskosten 31.12.2019
	€	des Geschäftsjahres			€
		€	€	€	
Immaterielle Vermögensgegenstände	185.385,89	12.678,37	4.790,34	0,00	193.273,92
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	131.970.116,47	705.667,47	515.234,60	2.049.832,68	134.210.382,02
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.159.411,08	0,00	0,00	0,00	2.159.411,08
Grundstücke ohne Bauten	435.320,46	209,32	0,00	7.311,48	442.841,26
Technische Anlagen und Maschinen	131.520,12	2.392,73	772,23	0,00	133.140,62
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	451.244,77	15.057,78	76.404,34	0,00	389.898,21
Anlagen in Bau	2.057.144,16	2.507.837,17	0,00	- 1.901.351,96	2.663.629,37
Bauvorbereitungskosten	285.206,46	951.334,21	14.425,69	- 155.792,20	1.066.322,78
Sachanlagen gesamt	137.489.963,52	4.182.498,68	606.836,86	0,00	141.065.625,34
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	51.129,19	0,00	0,00	0,00	51.129,19
Finanzanlagen gesamt	51.129,19	0,00	0,00	0,00	51.129,19
Anlagevermögen insgesamt	137.726.478,60	4.195.177,05	611.627,20	0,00	141.310.028,45

Die Veränderungen des Anlagevermögens betreffen im Wesentlichen die Zugänge für die energetischen Modernisierungen eines Wohngebäudes in der Eißendorfer Straße 155 bis 161 und Adolf-Wagner-Straße 2 in Eißendorf in Höhe von T€ 2.507,8 und eines Wohngebäudes in der Benittstraße 25 in Finkenwerder in Höhe von T€ 130,4, sowie den Umbau einer Gewerbefläche in der Eißendorfer Straße 161 in Eißendorf zu zwei Wohnungen in Höhe von T€ 200,7.

Im Geschäftsjahr 2019 weist die Genossenschaft bei den bebauten Grundstücken neben den planmäßigen Abschreibungen die außerplanmäßige Abschreibung der Wohngebäude Hoppenstedtstraße 2 a-d in Eißendorf in Höhe von T€ 43,6 aufgrund des Abrisses und der anschließenden Neubauführung aus.

2. Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten.

3. Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Art der Forderung (Vorjahreszahlen in Klammern)	Insgesamt	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr
	€	€
Forderung aus Vermietung	29.869,75 (48.283,79)	0,00 (0,00)
Forderung aus Betreuungstätigkeit	0,00 (8.223,87)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00 (1.712,85)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	345.851,30 (227.780,76)	155.142,04 (105.687,44)
Gesamtbetrag 2019	375.721,05 (286.001,27)	155.142,04 (105.687,44)

4. In der Position Sonstige Vermögensgegenstände sind im Wesentlichen Forderungen für Zuschüsse für Energiesparmaßnahmen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB), die entsprechend der Laufzeit abgezinst wurden, enthalten.

5. Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

Art der Rücklage	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€
Kapitalrücklage	31.674,53	0,00	31.674,53
Gesetzliche Rücklage	3.643.000,00	215.000,00	3.858.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	25.017.000,00	1.670.000,00	26.687.000,00
Rücklagen gesamt	28.691.674,53	1.885.000,00	30.576.674,53

	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2019	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2019	Buchwert am 31.12.2019	Buchwert am 31.12.2018
	€	€	€	€	€	€	€
	175.770,68	12.713,29	4.790,34	0,00	183.693,63	9.580,29	9.615,21
	44.057.799,41	1.671.274,08	515.234,60	17.843,20	45.195.995,69	89.014.386,33	87.912.317,06
	455.923,10	32.171,29	0,00	0,00	488.094,39	1.671.316,69	1.703.487,98
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	442.841,26	435.320,46
	111.288,73	3.846,91	772,23	0,00	114.363,41	18.777,21	20.231,39
	355.176,22	36.426,13	76.404,34	0,00	315.198,01	74.700,20	96.068,55
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.663.629,37	2.057.144,16
	0,00	14.425,69	14.425,69	0,00	0,00	1.066.322,78	285.206,46
	44.980.187,46	1.758.144,10	606.836,86	17.843,20	46.113.651,50	94.951.973,84	92.509.776,06
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	51.129,19	51.129,19
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	51.129,19	51.129,19
	45.155.958,14	1.770.857,39	611.627,20	17.843,20	46.297.345,13	95.012.683,32	92.570.520,46

6. Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 252,2. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

7. Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel, aus dem sich auch die Art und Form der Sicherheiten ergeben:

8. Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, bestehen – wie im Vorjahr – nicht.

9. Im Geschäftsjahr 2019 wurden Darlehen in Höhe von T€ 470 vor Laufzeitende umgeschuldet. Für eine energetische Modernisierung wurde ein grundbuchgesichertes KfW-Darlehen in Höhe von T€ 2.200 aufgenommen. Außerdem wurde uns die noch ausstehende Valutierung von T€ 430 eines KfW-Darlehens aus 2018 ausgezahlt.

7. Verbindlichkeitspiegel (Vorjahreszahlen in Klammern)	insgesamt	unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre		Davon gesichert	Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.383.825,24 (28.616.568,69)	994.531,45 (878.148,26)	6.064.745,75 (3.824.565,98)	23.324.548,04 (23.913.854,45)	30.347.688,99 (28.579.990,77)	Grundpfandrecht Buchgrundschulden
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	30.408.032,01 (31.284.147,45)	1.092.814,20 (981.651,57)	4.242.090,12 (4.128.991,90)	25.073.127,69 (26.173.503,98)	30.298.329,21 (31.260.342,91)	Grundpfandrecht Buchgrundschulden
Erhaltene Anzahlungen	3.089.448,12 (3.058.327,34)	3.089.448,12 (3.058.327,34)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	45.696,08 (44.973,02)	13.058,38 (15.755,32)	32.637,70 (29.217,70)			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.587,31 (2.064,56)	2.587,31 (2.064,56)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.070.676,70 (983.789,01)	1.024.110,38 (891.947,31)	44.934,22 (91.841,70)	1.632,10 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	33.548,36 (17.108,54)	33.548,36 (17.108,54)				
Gesamtbetrag	65.033.813,82 (64.006.978,61)	6.250.098,20 (5.845.002,90)	10.384.407,79 (8.074.617,28)	48.399.307,83 (50.087.358,43)	60.646.018,20 (59.840.333,68)	



2. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen T€ 2.853 abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ohne Berücksichtigung der Erlösschmälerungen.
2. Der Posten Sonstige betriebliche Erträge beinhaltet im Wesentlichen Erträge für Kostenerstattungen in Höhe von T€ 89 und Zuschüsse für Erneuerung von Heizungen T€ 33.
3. Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten T€ 3.133 Instandhaltungsaufwendungen.
4. Die unter den Personalaufwendungen enthaltenen Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von T€ 228 wird die Veränderung ausgewiesen, die sich aus der Zuführung gemäß versicherungsmathematischem Gutachten ergeben hat.
5. Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Verwaltungskosten des Betriebes und des Unternehmens in Höhe von T€ 578. Außerdem werden weitere Kosten für den Abriss der Gebäude in der Hoppenstedtsstraße 2a-d in Eißendorfin Höhe von T€ 201 ausgewiesen.
6. In den sonstigen Zinsen und ähnliche Erträgen sind T€ 6 aus der Aufzinsung von Zuschüssen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) enthalten.
7. Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten T€ 44 aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen.
8. In der Position „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“ sind T€ 56 außergewöhnliche Aufwendungen für Steuerrückstellungen aufgrund von Abgang von zwei Gewerbeobjekten aus dem steuerpflichtigen Bereich enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Verrechnete Vermögensgegenstände und Schulden nach § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB weisen Anschaffungskosten von T€ 779 und beizulegende Zeitwerte von T€ 475 auf. Der beizulegende Zeitwert wurde ermittelt unter der Projected Unit Credit Method (IAS19.65). Dabei wurden der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre und eine Anwartschafts- und einer Rentendynamik von 3,0 % ausgegangen. Eine individuelle Fluktuation nach Heubek wurde mit einem Faktor von 1,0 angenommen.
2. Die Leasingverpflichtungen für Teile des Fuhrparks belaufen sich zum 31.12.2019 auf rd. T€ 60.
3. Zum Bilanzstichtag bestanden für die in der Baudurchführung befindlichen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen – nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte – finanzielle Verpflichtungen von rd. T€ 862.
4. Sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von T€ 590 bestehen durch den Erwerb von Gewerbeflächen in Eißendorf; Erwerbsnebenkosten wurden im Geschäftsjahr 2019 hierfür gezahlt.
5. Die Genossenschaft ist unverändert alleinige Gesellschafterin der FH Baubetreuungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg. Die Höhe des Stammkapitals beträgt unverändert € 51.129,19. Für das Jahr 2019 wurde keine Dividende ausgeschüttet. Im Geschäftsjahr 2019 beträgt der Jahresfehlbetrag € 1.055,54. Das Eigenkapital weist per 31.12.2019 eine Höhe von € 53.581,30 aus.

6. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	5	2,5
Technische Mitarbeiter	3	0
Hausverwalter	3,75	0
Gesamt	11,75	2,5

7. Mitgliederbewegung 2019

Anfang 2019	2.830 Mitglieder
Zugang	144 Mitglieder
Abgang	145 Mitglieder
Ende 2019	2.829 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr verringert um € 100. Die Haftungssumme beläuft sich auf € 6.010.264.

8. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

9. Mitglieder des Vorstandes:

Christoph Wiese
Torben Schulte

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Günter Rolf	Vorsitzender
Dieter Oellrich	stellvertretender Vorsitzender
Heinz Jasper	Schriftführer
Jens Meyer	
Bernd Strehlow	
Peter von der Heide	

10. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der GuV noch in der Bilanz berücksichtigt sind, bestehen nicht.

11. Gemäß § 28 Buchstabe j der Satzung wurde vom Vorstand und Aufsichtsrat am 4. Mai 2020 die Verwendung der Ergebnisrücklagen beschlossen. Der Beschluss stellt sich wie folgt dar und wird der Vertreterversammlung vorgeschlagen:

Jahresüberschuss 2019	2.125.422,91 €
Gewinnvortrag Vorjahr	12.628,90 €
	2.138.051,81 €

Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen

– Gesetzliche Rücklage	215.000,00 €
– Andere Ergebnisrücklagen	1.670.000,00 €

Bilanzgewinn 2019	253.051,81 €
--------------------------	---------------------

Des Weiteren wird vorgeschlagen, den nach der Einstellung in die Ergebnisrücklagen verbleibenden Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

4 % Dividende	240.414,56 €
Vortrag auf neue Rechnung	12.637,25 €

253.051,81 €

E. Nachtragsbericht

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für unsere Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

Hamburg, 4. Mai 2020

Baugenossenschaft
Finkenwärder-Hoffnung eG

Der Vorstand



Christoph Wiese



Torben Schulte

Bericht über die gesetzliche Prüfung der Genossenschaft

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung der §§ 316 ff. HGB.

Grundsätzliche Feststellungen

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht für 2018 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit für 2018 war gegeben. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung 2019 ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Hamburg, 2. Oktober 2019

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
Prüfungsdienst

Wendlandt
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2019 hat der Aufsichtsrat in acht Sitzungen den Geschäftsverlauf und die Entwicklung der Genossenschaft begleitet und überwacht. Er hat sich auf diesen Sitzungen vom Vorstand wichtige Geschäftsvorgänge (insbesondere Neubau- und Modernisierungsvorhaben, den Erwerb von Erbbaurechtsgrundstücken und Finanzierungen) vortragen lassen, diese diskutiert und falls notwendig, Beschlüsse darüber gefasst.

Die erreichten guten Ziele haben ihre Ursache in einer weiterhin soliden Ertragskraft des Unternehmens, basierend auf der Bewirtschaftung eigenen Vermögens, einhergehend mit einem hervorragenden Kostenmanagement. Die Prüfung durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen ergab keine Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat gibt auf Grund der durchgeführten Prüfung die Erklärung ab, dass der Vorstand die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt hat. Die notwendige Übersicht über die wirtschaftliche Lage des Unternehmens war stets gegeben. Die Vermögensverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Vertreterversammlung

- den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2019 und den Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2018 gemäß § 53 GenG anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2019 in der vorgelegten Form festzustellen,
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2019 zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bedanken sich beim Vorstand und allen Mitarbeitern der Genossenschaft ganz ausdrücklich für die im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistete Arbeit.

Hamburg, 4. Mai 2020

Baugenossenschaft
Finkenwärder-Hoffnung eG

Der Aufsichtsrat



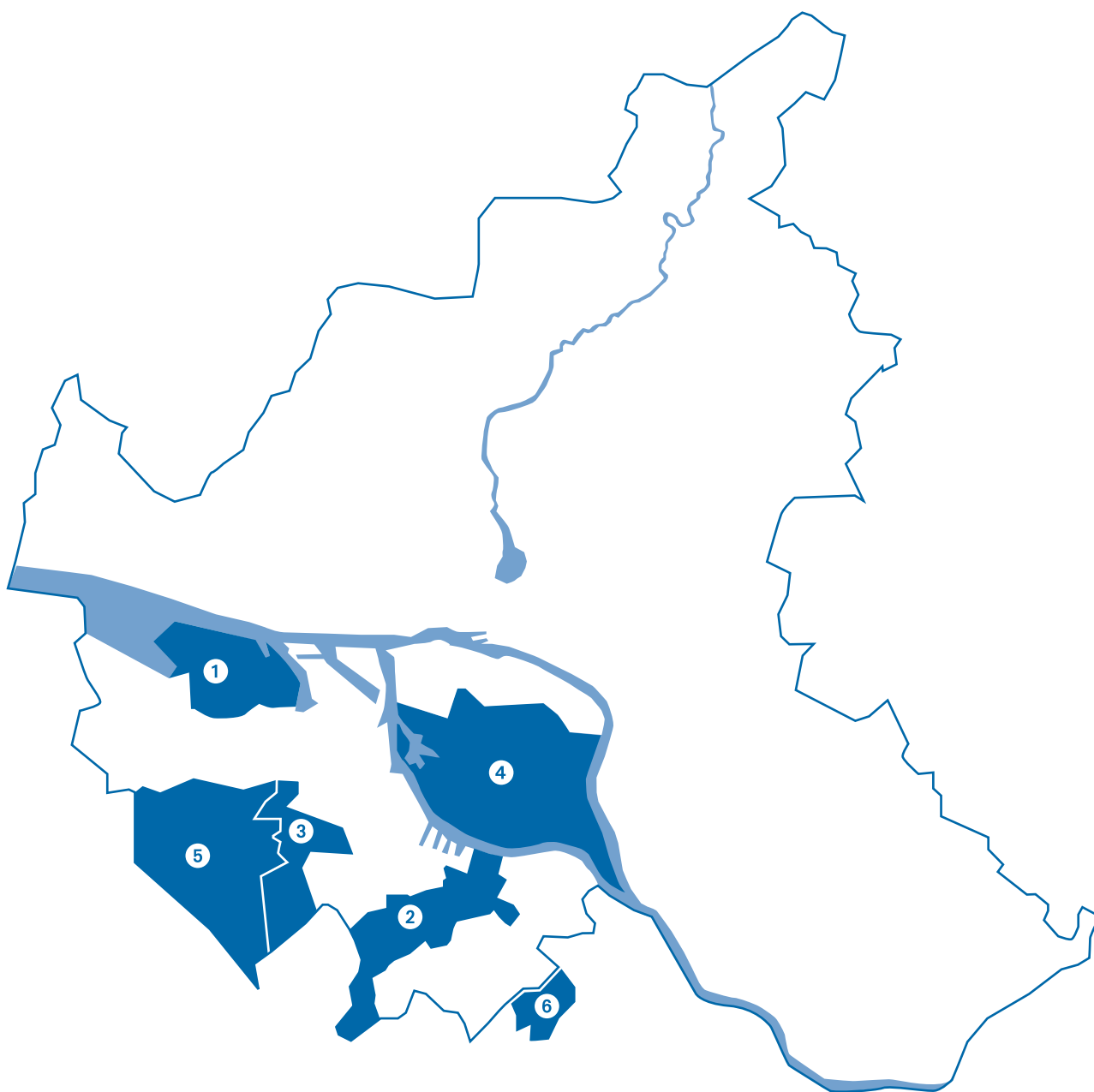
Günter Rolf
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Günter Rolf
Dieter Oellrich
Heinz Jasper
Jens Meyer
Bernd Strehlow
Peter von der Heide

Vorsitzender
stellvertretender Vorsitzender
Schriftführer

Wohnungsbestand



1	Finkenwerder	1.294 Wohnungen
2	Harburg/Eißendorf	378 Wohnungen
3	Neuwiedenthal	309 Wohnungen
4	Wilhelmsburg/Kirchdorf-Süd	64 Wohnungen
5	Neugraben-Fischbek	32 Wohnungen
6	Seevetal/Meckelfeld	12 Wohnungen

Verzeichnis der Wohnanlagen

WE	Finkenwerder	Anzahl Whg.	Baujahr
10	Focksweg 1-5, Schloostr. 1-7, Finksweg 2-6, Benittstr. 20-26	103	1927/1928
20	Focksweg 16-20, Benittstr. 2-6, Wriedestr. 2-8, Butendeichsweg 1-5	103	1923
21	Finkenwerder Norderdeich 109a-c, 110a-c, 111a-c	72	1935
22	Finkenwerder Norderdeich 108, 108a+b	18	1936
23	Finkenwerder Norderdeich 107, 107a	12	1936
26	Finkenwerder Norderdeich 121e-121i	5	1921/1923
27	Finkenwerder Norderdeich 121a-124h, Brunnenstieg 2+4	26	1921/1923
28	Finkenwerder Norderdeich 125a-128i, Brunnenstieg 1+3	33	1921/1923
29	Finkenwerder Norderdeich 129-132h, Kneienblick 2	36	1921/1923
30	Külpersweg 4, 6, 8	16	1938
35	Finksweg 25-29a	16	1930
41	Finksweg 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60	42	1938
42	Finksweg 41, 43, 45, 47, 49	26	1943
43	Kap-Horn-Weg 2, 4, 6, 8	24	1943
44	Kap-Horn-Weg 1, 3, 5, 7	24	1943
60	Finksweg 51, a, 53, a	24	1952
70	Kap-Horn-Weg 10, 12, 14, 15	24	1953
80	Neßdeich 168, 169, 170, 171	27	1953
90	Reetputt 2, 4, 6	23	1956
100	Neßdeich 144, 145, 146, 147a-c	30	1958
110	Benittstr. 19a-b, 21a-b	24	1960
120	Benittstr. 25	23	1960
130	Hein-Saß-Weg 6, 8	13	1966
170	Norderschulweg 15	63	1972
350	Alte Aue 1-11	45	1978
360	Fallreep 2, 4, 6, 8	16	1978
370	Alte Aue 20, 22	12	1983
380	Johann-Camper-Stieg 1-15	48	1986
390	Johann-Camper-Stieg 20+22, 30+32	24	1987
410	Johann-Camper-Stieg 24, 26, 28	18	1987
420	Johann-Camper-Stieg 16 + 18	12	1988
430	Johann-Camper-Stieg 12 + 14	12	1989
440	Norderschulweg 15a	24	1994
450	Alte Aue 14 + 16, Auesiel 2	20	1995
460	Uhlenhoffweg 1-8	60	1996
470	Uhlenhoffweg 9-15	68	1998
480	Uhlenhoffweg 16-21	60	2000
500	Focksweg 13-19	26	2007
510	Finkenwerder Norderdeich 118-119	32	2011
520	Finksweg 44, 44 a	10	2015

WE	Harburg/Eißendorf	Anzahl Whg.	Baujahr
210	Eißendorfer Str. 145-161, Adolf-Wagner-Str. 2, Kirchenhang 1, 3, 5	71	1928/1948
220	Weinligstr. 47, 51	12	1929/1949
230	Denickestr. 45, Dempwolfstr. 46	16	1938
240	Am Exerzierplatz 2, 4, Eißendorfer Str. 115, 117, Damaschkestr. 9, 11	53	1953/1954
245	Eißendorfer Str. 107, 109, 111	21	1953/2006
246	Damaschkestr. 1	12	2013
250	Am Exerzierplatz 6, 8, 10, 12	44	1953/1954
260	Weinligstr. 45, 49	16	1955
270	Femerlingstr. 25 a, b	16	1963
300	Weinligstr. 49 a, b, c, d, e	24	1968
320	Schwarzenbergstr. 79	16	1969
330	Wallgraben 44	8	1974
331	Wallgraben 46	36	1976
400	Eißendorfer Straße 119, 121	14	1983
530	Wilhelm-Busch-Weg 21-25	19	2018

WE	Neuwiedenthal	Anzahl Whg.	Baujahr
140	Ostewinkel 7 a, b, c, 9 a, b	30	1967
141	Neuwiedenthaler Str. 56, 58	54	1967
150	Neuwiedenthaler Str. 60, Rehrstieg 31	34	1968
160	Rehrstieg 23a, b, 25a, b, 27a, b	24	1969
180	Quellmoor 12, 14, 16, 18, 20, 22	48	1975
185	Quellmoor 10	8	1975
190	Quellmoor 19, 21	24	1975
290	Wümmeweg 15a-c, 17, 19, 21a-c, 23, 25	60	1966/1967
340	Rehrstieg 89, 91, 93, 95	27	1977

WE	Wilhelmsburg/Kirchdorf-Süd	Anzahl Whg.	Baujahr
200	Karl-Arnold-Ring 34, 36, 38	64	1976

WE	Neugraben-Fischbek	Anzahl Whg.	Baujahr
280	Kiesbarg 4a-f	32	1964/1965

WE	Seevetal/Meckelfeld	Anzahl Whg.	Baujahr
310	Mattenmoorstraße 1	12	1969

Verzeichnis der Vertreter

(Stand Mai 2020)

Der Wahlvorstand hat die Vertreter und Ersatzvertreter für jeden Wahlbezirk durch Beschluss (gem. § 11 Abs. 1 der Wahlordnung) festgestellt.

Bezirk 1 | Finkenwerder (WE 10)

Vertreter:

1. Knochenhauer, Heinz
2. Knochenhauer, Jörn
3. Boettcher, Renate

Ersatzvertreter:

Mehlaus, Rena
Osthoff, Swantje

Bezirk 2 | Finkenwerder (WE 30, 41, 42, 43, 44, 60, 70, 130, 520)

Vertreter:

1. Siemon, Bernd-Dieter
2. Wischmeier, Helmut
3. von Holt, Heinz
4. Lorenzen, Horst
5. Cohrs, Carl-Heinz
6. Thielke, Dieter

Ersatzvertreter:

–

Bezirk 3 | Finkenwerder (WE 110, 120, 170, 350, 370, 440, 450)

Vertreter:

1. Bersuch, Rudolf
2. Voss, Petra
3. Kummrow, Paula
4. Eisenblätter, Brigitte
5. Schaefers, Dieter
6. Drebelow, Karl Uwe

Ersatzvertreter:

Mahnke, Ilse
Hansen, Werner
Dalke, Inge
Herud, Eva

Bezirk 4 | Finkenwerder (WE 21, 22, 23)

Vertreter:

1. Strahlendorff, Bernd
2. Hinzer, Hans-Werner

Ersatzvertreter:

–

Bezirk 5 | Finkenwerder (WE 80, 90, 100, 360)

Vertreter:

1. Kunstreich, Martin
2. Hoffmann, Dörthe Ute
3. Hansen, Björn

Ersatzvertreter:

Lucas, Angela

Bezirk 6 | Finkenwerder (WE 380, 390, 410, 420, 430)

Vertreter:

1. Vollpott, Britta
2. Meister, Jens
3. Heinemann, Klaus
4. Jogwick, Susanne

Ersatzvertreter:

Strohbach, Herbert
Dorn, Delia

Bezirk 7 | Neuwiedenthal (WE 140, 141, 150, 160)

Vertreter:

1. Wolff, Sabine
2. Grund, Lieselotte
3. Nommensen, Kai-Olaf
4. Duch, Gerda

Ersatzvertreter:

–

Bezirk 8 | Neuwiedenthal (WE 180, 185, 190, 290, 340) / Neugraben-Fischbek (WE 280)

Vertreter:

1. Gude, Wilhelm
2. Hagemeister, Julia
3. Kürschner, Horst
4. Siegmund, Christa
5. Bostelmann, Siegfried
6. Wöllmer, Tim

Ersatzvertreter:

Lübbers, Konrad

Bezirk 9 | Harburg/Eißendorf (WE 210, 220, 230, 260, 270, 300, 320, 330, 331, 530)
Vertreter:
Ersatzvertreter:

1. Peter, Sabine
2. Ott, Rudolf
3. Schwingel, Rolf
4. Behr, Katrin
5. Buchholz, Stefan

–

Bezirk 10 | Harburg/Eißendorf (WE 240, 245, 246, 250, 400)
Vertreter:
Ersatzvertreter:

1. Kirchberger, Dr. Sarah
2. Flüß, Madita
3. Hoffmann, Kathrin
4. Brümmer, Dirk
5. Michalek, Halina

–

Bezirk 11 | Wilhelmsburg/Kirchdorf-Süd (WE 200), Seevetal/Meckelfeld (WE 310)
Vertreter:
Ersatzvertreter:

1. Dolniak, Eva

–

Bezirk 12 | Finkenwerder (WE 20, 35, 500)
Vertreter:
Ersatzvertreter:

1. Studt, Gerd Holger
2. von Cölln, Christa
3. Grommes, Patrick
4. Lewwe-Herberg, Irmtraud

Ehrenberg, Ullrike

Bezirk 13 | Finkenwerder (WE 26, 27, 28, 29, 510)
Vertreter:
Ersatzvertreter:

1. Ossadnik, Rainer
2. Hundt, Hannah
3. Dickopf, Doris
4. Hauschild, Regina

Adali, Regina

Adolf, Stefan

Heinrich, Peter

Bezirk 14 | Finkenwerder (WE 460, 470, 480)
Vertreter:
Ersatzvertreter:

1. Ehrlich, Hans-Peter
2. Wähling, Sabine
3. Strankmann, Bettina
4. Schildt, Jonny
5. Waack, Hans-Jürgen

Siedentopf, Manfred

Bezirk 20 | Ohne Wohnung
Vertreter:
Ersatzvertreter:

1. Holst, Dörte
2. Wülken, Hinrich
3. Thoms, Leve
4. Unglaub, Ute
5. Schönfelder, Olaf
6. Oelbüttel, Jörn
7. Markert, Eduard
8. Fock, Anke
9. Jonas, Annelies
10. Luth, Ingeborg
11. Otte, Hans-Heinrich
12. Kummerfeld, Rolf
13. Kaufmann, Rolf
14. Ehlers, Angelika
15. Graudegus, Kai
16. Meyer-Kerstupeit, Jasmina
17. Duge, Jens

Gothmann, Margarethe

Reichel, Barbara

Stapel, Julia

Romahn, Helmut

Unseren in 2019 verstorbenen Mitgliedern zum Gedenken

Alma Abram
Anneliese Heins
Attila Haering
Bärbel Ahrens-Virgin
Beatrix Christel Becker
Egon Schweisshelm
Erich Lochmann
Georg Pörschmann
Gerald Heinkele
Gerold Steinfeld
Gisela Quest
Günther Mewes
Hans Schwerdtmann
Hans-Jürgen Patzwall
Heinrich Wesolek
Hugo Harbeck
Ilse Last
Ilse Rübke
Inna Kolcanova
Irmgard Knochenhauer
Irmgard Pura
Johann Bott
Karin Bröllmann
Manfred Hecker
Marianne Mewes
Michael Wulf
Olinda Walter
Stewart Mott
Thomas Potkowa
Vera Skjöth
Willy Ruppelt

Impressum

Herausgeber

Baugenossenschaft Finkenwärder-Hoffnung eG
Uhlenhoffweg 1 a, 21129 Hamburg
T 040 31186-600
F 040 31186-610
E info@fwheg.de, www.fwheg.de
Sitz Hamburg, Amtsgericht Hamburg GnR 355



Verantwortlich

Christoph Wiese, Torben Schulte

Design

Gabriele Studt, Print&Web Design, www.printgh.de

Bildnachweis

Herbert Ohge Fotografie: © Seite 1, 3, 4-5, 6, 12, 15, 34, 44
powell83 - stock.adobe.com: © Seite 8-9
Jens Wulf/Pictureuser - stock.adobe.com: © Seite 16
Robert Kneschke - stock.adobe.com: © Seite 18
Architekturbüro Sawallich: © Seite 20-21
Baugenossenschaft Finkenwärder-Hoffnung eG: © Seite 22, 23

Druck

Druckerei Nienstedt GmbH, Hamburg



 **BAUGENOSSENSCHAFT
FINKENWÄRDER-HOFFNUNG eG**

Uhlenhoffweg 1a
21129 Hamburg
T 040 311 86-600
F 040 311 86-610
E info@fwheg.de
www.fwheg.de